Michael Goebel

Der Hochbaumarkt als Gegenstand einer betriebswirtschaftlichen Analyse unter dem besonderen Aspekt der Absatzmarktforschung

1970

DER HOCHBAUMARKT ALS GEGENSTAND EINER BETRIEBS-WIRTSCHAFTLICHEN ANALYSE UNTER DEM BESONDEREN ASPEKT DER ABSATZMARKTFORSCHUNG

Inaugural-Dissertation
zur Erlangung des akademischen Grades
eines Doktors der Wirtschaftswissenschaft
durch die
Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Fakultät
der Westfälischen Wilhelms-Universität
zu Münster

vorgelegt von
Michael Goebel
aus Kitzbühel/Tirol
1970

UNIV.
LEIDEN
BIBL.

Erster Berichterstatter: Prof. Dr. P. Deutsch
Zweiter Berichterstatter: Prof. Dr. H. Meffert
Dekan: Prof. Dr. H. Koch
Tag der mündlichen Prüfung: 15. Juli 1970

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Einleitung: Die Analyse des Hochbaumarktes als Aufgabe der betriebswirtschaftlichen Marktforschung 1

Erstes Kapitel:

DEFINITORISCHE GRUNDLAGEN 10

A. Die betriebswirtschaftliche Marktforschung 10

I. Wesen und Begriff 10

II. Aufgabe und Gegenstand 13

1. Marktforschung als unternehmerische Funktion 13

2. Der Markt als Erkenntnisobjekt 14

III. Die Systematik der Marktforschung 17

1. Die objekt- und funktionsbezogene Gliederung 17

2. Marktanalyse und Marktbeobachtung als Einteilungskriterien 21

B. Der Hochbaumarkt im Gefüge des Gesamtbaumarktes 24

I. Die Kennzeichnung des Baumarktes im Rahmen der wirtschaftstheoretischen Terminologie 24

1. Die Strukturanalyse nach dem morphologischen System der Marktformen 25

a) Bauunternehmer und Bauherren als Marktparteien 26

b) Die "Vollkommenheitskriterien" am Beispiel des Baumarktes 27

aa) Die Bauleistung unter dem Gesichtspunkt der Homogenitätsbedingung 27

bb) Die räumliche und zeitliche Gliederung 31

cc) Personelle Präferenzen und Markttransparenz 33

c) Der Baumarkt als Typ des unvollkommenen Marktes 34

2. Der Baumarkt in der Lehre von den Verhaltensweisen 37

3. Zusammenfassung 46

II. Der Hochbaumarkt als Bauspartenmarkt 47

1. Begriff und Merkmale des Hochbaus 47

2. Zum Verhältnis von Rohbau und Ausbau 49

Zweites Kapitel:

DER INHALT DER BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHEN ABSATZMARKTFORSCHUNG IM HOCHBAUBEREICH ALS GEGENSTAND EINER FUNKTIONALEN ANALYSE 51

A. Die Nachfrage im Absatzmarkt 51

I. Vorbemerkung zur Charakteristik des Untersuchungsobjekts 51

II. Die Globalmarktbetrachtung 58

1. Die Analyse der Marktstruktur 58

a) Versuch einer Quantifizierung des Hochbaubedarfs im Rahmen des Gesamtbauvolumens 58

b) Die räumlichen Schwerpunkte des Hochbaubedarfs 71

aa) Die Gliederung nach Bundesländern 71

bb) Die Verteilung auf Regierungsbezirks- und Kreisebene 77

cc) Die Messung der regionalen "Bauintensität" 81

2. Die Beobachtung der Marktentwicklung 87

a) Die Marktverschiebungen 88

aa) Die zunehmende Bedeutung des Fertigbaus als Beispiel einer technisch bedingten strukturellen Marktverschiebung 88

bb) Ökonomisch bedingte Marktverschiebungen im Hochbaubereich 102

(1) Die regionale Verlagerung des Bedarfs 102

α) Die retrograde Betrachtung 103

β) Die Entwicklungsperspektiven 116

(2) Die Veränderung der Bausparten-anteile 128

b) Die Marktschwankungen 131

aa) Die bisherige Entwicklung des Hochbaumarktes 133

(1) Das Hochbauvolumen im global-statistischen Nachweis 133

(2) Die Konjunkturbewegungen 139

(3) Der Saisonverlauf 152

bb) Aspekte einer Baubedarfsprognose 165

(1) Zur allgemeinen Problematik 165

(2) Die kurzfristige Vorausschau 168

(3) Die mittel- und langfristige Vorausschätzung 175

III. Die Partialmarktbetrachtung 181

1. Der Wohnungsbau 181

a) Die Analyse der Marktstruktur 181

aa) Charakteristik und Struktur der Bedarfsträger 182

bb) Die Bedarfsäußerungen und Bedarfsfaktoren 194

(1) Die Bedarfsformen unter dem Einfluß ihrer spezifischen Bestimmungsgrößen 195

(2) Die Quantifizierung des Bedarfsvolumens 210

cc) Die regionalen Brennpunkte des Wohnungsbaubedarfs 222

b) Die Beobachtung der Marktentwicklung 230

aa) Die Marktverschiebungen 230

bb) Die Marktschwankungen 240

(1) Die bisherige Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit 240

(2) Die Vorausschätzung des Wohnungsbaubedarfs 245

α) Möglichkeiten einer Kurzfristprognose 246

β) Ansätze einer Langfristprognose 248

2. Der öffentliche Hochbau 260

a) Die Analyse der Marktstruktur 260

aa) Die Sonderstellung der öffentlichen Hand als Obrigkeit und Auftraggeber 260

bb) Gliederung und Aufgaben der öffentlichen Hand als Bedarfsträger 265

cc) Art, Umfang und räumliche Verteilung des Bedarfs 272

(1) Die Erscheinungsformen des Bedarfs 272

(2) Das Bedarfsvolumen und seine regionalen Schwerpunkte 274

(3) Die Ausschreibung als spezifische Form der Bedarfsäußerung im öffentlichen Bau 280

dd) Die Bedarfsfaktoren 284

b) Die Beobachtung der Marktentwicklung 288

aa) Die bisherige Entwicklung im öffentlichen Hochbau 288

bb) Die staatlichen Bauprogramme als Mittel der Baumarktprognose 293

3. Der gewerbliche und industrielle Bau 298

a) Die Analyse der Marktstruktur 298

aa) Die industriellen und gewerblichen Betriebe als Bedarfsträger 298

bb) Der Bedarf in seiner qualitativen und quantitativen Gliederung 299

cc) Zu einigen Aspekten der Regionalanalyse 302

dd) Die Bestimmungsfaktoren des Bedarfs 303

b) Die Beobachtung der Marktentwicklung 306

aa) Der bisherige Verlauf des Wirtschaftsbaus 306

bb) Die Bedarfsvorausschätzung 308

4. Der landwirtschaftliche Bau 310

a) Die Analyse der Marktstruktur 310

b) Die Beobachtung der Marktentwicklung 315

Seite

B. Die betriebliche Absatzwirtschaft 319

I. Die Struktur und Entwicklung des Wettbewerbs im Bauhauptgewerbe 320

1. Zahl, Art und Größe der Wettbewerber 320
2. Der Wettbewerb nach Tätigkeitsbereichen 325
3. Regionale Aspekte der Konkurrenzanalyse 327

II. Ansätze für eine Marketing-Konzeption von Hochbauunternehmen 331

Drittes Kapitel:

DIE ORGANISATION DER BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHEN HOCHBAUMARKTFORSCHUNG IM RAHMEN EINER INSTITUTIONELLEN BETRACHTUNG 336

A. Die betriebsinterne Wahrnehmung der Marktforschungsfunktion 337

I. Die Marktforschungsabteilung im Organisationsgefüge der Bauunternehmung 337

II. Zu den methodischen Grundlagen der Informationsgewinnung 339

1. Die Primärforschung 339
2. Die Sekundärforschung unter besonderer Berücksichtigung der Systematik der Baumarktstatistik 340

B. Die kooperative Durchführung von Marktanalysen auf Verbandsebene 343

Schlußbetrachtung 346

Literaturverzeichnis 349

TABELLENVERZEICHNIS

Nr.	Überschrift der Tabelle	Seite
1	Die regionale Verteilung des bauhauptgewerblichen Umsatzes nach Bundesländern, 1967	72
2	Die regionale Verteilung der baubetrieblichen Umsätze nach der Entfernung der Baustellen vom Stammsitz des Unternehmens, 1959, 1960 und 1966	78
3	Die Entwicklung des Fertigbaus im Rahmen des gesamten Hochbauvolumens nach Baugenehmigungen, 1965 bis 1967, Bundesgebiet einschließlich West-Berlin	94
4	Die regionale Entwicklung des Hochbaumarktes nach Bundesländern (Darstellung anhand der Jahresumsätze des Bauhauptgewerbes), 1954 bis 1967	110
5	Struktur von Umsatz und geleisteten Arbeitsstunden im Bauhauptgewerbe nach Bauarten, 1958 bis 1967, Bundesgebiet, ab 1960 einschließlich Saarland und West-Berlin	134
6	Die Entwicklung des Hochbauvolumens nach Bauarten (Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, Berlin), 1958 bis 1967, Bundesgebiet, ab 1960 einschließlich Saarland und West-Berlin	138
7	Die Bauinvestitionen im Rahmen der Sozialproduktsrechnung, 1958 bis 1967, Bundesgebiet, ab 1960 einschließlich Saarland und West-Berlin	142
8	Die Saisonschwankungen im Baumarkt, Darstellung anhand der monatlich im Bauhauptgewerbe geleisteten Arbeitsstunden, 1958 bis 1967, Bundesgebiet einschließlich Saarland und West-Berlin	155
9	Die Finanzierung des Wohnungsbaus (Effektiver Aufwand), 1961 bis 1967, Bundesgebiet einschließlich West-Berlin	205
10	Der Wohnungsbau in seiner räumlichen Verteilung nach Bundesländern, 1967	225
11	Die gebietsweise Streuung der Wohnungsbautätigkeit auf Regierungsbezirks- und Kreisebene - dargestellt am Beispiel des Landes Nordrhein-Westfalen bzw. des Regierungsbezirks Münster, 1967	228

Nr.	Überschrift der Tabelle	Seite
12	Die regionale Gliederung des Wohnungsbaus nach Bundesländern im Zeitablauf, 1963 bis 1967	235
13	Die bisherige Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit im Lichte ihrer wesentlichen Kennzahlen, 1958 bis 1967, Bundesgebiet, ab 1960 einschließlich Saarland und West-Berlin	242
14	Die Bautätigkeit der Gebietskörperschaften, Darstellung anhand des Genehmigungs- bzw. Fertigstellungsvolumens ausgewählter Gebäudetypen, 1967	278
15	Die Struktur der öffentlichen Ausschreibungen nach Vergabearten und Auftraggebergruppen, 1964	282
16	Die Entwicklung der Bautätigkeit der Gebietskörperschaften, Darstellung anhand der genehmigten veranschlagten reinen Baukosten ausgewählter Gebäudetypen, 1961 bis 1967, Bundesgebiet einschließlich Saarland und West-Berlin	291
17	Die Struktur des gewerblichen Bauvolumens nach Gebäudearten und Bauherren im Rahmen der amtlichen Fertigstellungsstatistik, 1967	301
18	Die Entwicklung des gewerblichen Bauvolumens nach Gebäudearten im Rahmen der amtlichen Genehmigungsstatistik, 1960 bis 1967, Bundesgebiet einschließlich Saarland und West-Berlin	307
19	Die Struktur des landwirtschaftlichen Baus im Zeitablauf nach dem Ausgabevolumen der Landwirtschaft für Umbauten, 1960/61 bis 1966/67, Bundesgebiet ohne Berlin	316
20	Die Struktur des Bauhauptgewerbes als Produzent des Rohhochbaus, 1958 bis 1967, Bundesgebiet, ab 1960 einschließlich Saarland und West-Berlin	322
21	Die Entwicklung der Anteile von Handwerk und Industrie am bauhauptgewerblichen Umsatz in den einzelnen Bausparten, 1958 bis 1967, Bundesgebiet, ab 1960 einschließlich Saarland und West-Berlin	326
22	Die regionale Verteilung der im Rohhochbau tätigen Betriebe des Bauhauptgewerbes nach Bundesländern, 1967	328

SCHAUBILDERVERZEICHNIS

Nr.	Überschrift des Schaubildes	Seite
1	Die Stellung der Absatzmarktforschung im Rahmen der betriebswirtschaftlichen Gesamtmarktforschung	19
2	Die Struktur des Bauvolumens nach Baubereichen in Mrd. DM wirtschaftlichem Umsatz und Mill. geleisteten Arbeitsstunden des Bauhauptgewerbes, 1967	65
3	Die Gliederung des Baumarktes nach Baubereichen im Rahmen der Bauvolumenrechnung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, Berlin, in Mrd. DM, 1967	69
4	Die regionale Bauintensität in der BRD nach Regierungsbezirken (Gemessen am jeweiligen vH-Anteil des Baugewerbes an der Entstehung des Bruttoinlandproduktes), 1964	84
5	Anteilsentwicklung und Vorausschätzung der Bausparten in vH des Gesamtbauvolumens, 1958 bis 1978	130
6	Die Baukonjunktur, nach Angaben des Ifo Konjunkturtest, jeweils im September	151
7	Die Saisonschwankungen im Baumarkt, Berechnungen des Ifo-Instituts aufgrund der geleisteten Arbeitsstunden und Schlechtwettermeldungen im Bauhauptgewerbe	163
8	Vorausschätzung des Bauvolumens nach Bausparten in Preisen von 1967, 1967 bis 1978, Bundesgebiet einschließlich West-Berlin	178
9	Der Wohnungsbau im Jahre 1967, Fertigstellungen, Genehmigungen und Überhang als seine wesentlichen Merkmale	219
1o	Die Vorausschätzung des Wohnungsbauvolumens nach der Anzahl der fertiggestellten Gebäude und Wohnungen von 1967 bis 1977, Bundesgebiet einschließlich West-Berlin	255
11	Die Organisationsstruktur der öffentlichen Bauverwaltung im Land Nordrhein-Westfalen	268
12	Die öffentlichen Bauinvestitionen nach Verwaltungsebenen, 1967	276

Nr.	Überschrift des Schaubildes	Seite
13	Die Entwicklung der öffentlichen Bauinvestitionen nach Verwaltungsebenen, Bundesgebiet einschließlich Saarland und West-Berlin	289
14	Organisationsschema zur Konzentration der Marktforschungsaufgaben eines mittleren Hochbauunternehmens ohne Zweigniederlassungen in einer zentralen Marktforschungsabteilung	338
15	Die Systematik der Hochbaumarktstatistik	342

E i n l e i t u n g :
Die Analyse des Hochbaumarktes als Aufgabe der betriebswirtschaftlichen Marktforschung

(1) In der konjunkturellen Rezessionsphase der Jahre 1966/67 setzte infolge einer allgemein nachlassenden Investitionsbereitschaft auch auf dem Baumarkt eine rückläufige Entwicklung der effektiven Nachfrage ein, so daß die im Zuge des Nachkriegsbaubooms enorm angewachsenen bauwirtschaftlichen Kapazitäten in erheblichem Maße ungenutzt blieben. Spätestens zu diesem Zeitpunkt wurden trotz der grundsätzlich - vor allem im öffentlichen Bereich - vorhandenen, durch die zunehmend begrenzten Finanzierungsmöglichkeiten der Auftraggeber jedoch nicht aktivierbaren infrastrukturellen Bedarfsreserve einer durch die bisherige "Dauerhausse" verwöhnten Branche die Grenzen ihrer Expansion überdeutlich vor Augen geführt. Diese Situation ließ für das Baugewerbe erstmalig seit 1945 eine marktwirtschaftliche Problematik entstehen, der es sich zunächst weitgehend unvorbereitet gegenübergestellt sah; denn hinsichtlich des Gespürs etwa für die Möglichkeit einer fundierten Marktforschung als Mittel zur vertieften Einsicht in die Struktur, Dynamik und wirtschaftlichen Zusammenhänge der Märkte[1] oder des Wissens um die Methoden des Marketing als modernem, führungsbezogenem Instrument der Unternehmenspolitik[2] gehört die Bauwirtschaft, im Gegensatz zur Konsumgüter- und größtenteils auch Investitionsgüterindustrie, "zweifellos zu den unterentwickelten Gebieten"[3].

So bestätigen sowohl eine entsprechende Analyse der Baupraxis als auch die Durchsicht des einschlägigen Fach-

1) Vgl. Deutsch, Paul, Problemstellung der betriebswirtschaftlichen Marktforschung, in: Gegenwartsfragen der Unternehmung, Festschrift zum 70. Geburtstag von Fritz Henzel, Hrsg. Bernhard Bellinger, Wiesbaden 1961, S. 41.

2) Vgl. Meffert, Heribert, Interview mit der Zeitschrift "Absatzwirtschaft", 12. Jg., 1969, Heft 17, S. 7.

3) Hentze, Joachim, Marktforschung auch für die Bauwirtschaft, in: Die Bauwirtschaft, 14. Jg., 1960, Heft 30, S. 674.

schrifttums, daß die unternehmerische Bauwirtschaft sich das (existenz-)notwendige "Marktbewußtsein"[1] bisher ebensowenig anzueignen wußte, wie sie den erforderlichen Umdenkungsprozeß vom problemlosen Verkäufermarkt zum risikoreichen Käufermarkt vollzogen[2] und "das bisher vorzugsweise innerbetrieblich-kalkulatorische Denken um das markt- und ertragswirtschaftliche Denken ... erweitert"[3] hat.

Bei praxisbezogener Interpretation der gestellten Aufgabe erschien es somit naheliegend, der vorliegenden Arbeit als L e i t i d e e den Gedanken der betriebswirtschaftlichen (Absatz-)M a r k t f o r s c h u n g zugrunde zu legen. Dabei war, wie sich aus ihrem p r i m ä r einzelwirtschaftlichen Charakter ergibt, von Standpunkt und Betrachtungsweise des Bau u n t e r n e h m e r s auszugehen.

(2) Als E i n f ü h r u n g in den hierbei zu diskutierenden Problemkreis sei zunächst auf die U r s a c h e n hingewiesen, die zu der bisher offensichtlich starken V e r n a c h l ä s s i g u n g marktwirtschaftlicher Fragestellungen innerhalb des Baugewerbes geführt haben:

1. Die bis zu diesem Zeitpunkt außerordentlich befriedigende, aus einem immensen Nachholbedarf, der starken Industrialisierung sowie einem ständig expandierenden öffentlichen Bauvolumen resultierende Nachfrage nach Bauten aller Art machte eine marktorientierte Unternehmenspolitik scheinbar entbehrlich[4].

2. Verschiedene der Baubranche wesensimmanente Merkmale, wie z.B. das Prinzip der Auftragsfertigung oder der

---

1) Deutsch, Paul, Entwicklungstendenzen der Betriebswirtschaftslehre im Zeichen des technischen Fortschritts, in: Zeitschrift für Betriebswirtschaft, 36. Jg., 1956, Heft 9, S. 486.

2) Vgl. Baumgarten, Claudio, Marketing in der Bauwirtschaft, in: Der Baubetriebsberater, 19. Jg., 1965, Heft 2, S. 26.

3) Deutsch, Paul, Entwicklungstendenzen, aaO, S. 484.

4) Vgl. Baumgarten, Claudio, aaO, S. 25.

Zwang zur Teilnahme an einem - durch Marktintransparenz gekennzeichneten - "blinden Wettbewerb" bei der Vergabe von Bauleistungen im Zuge des Submissionsverfahrens, limitieren grundsätzlich die Entfaltung marktpolitischer Aktivität.

3. Der Bauunternehmer ist i.d.R. ein technisch vorgebildeter und orientierter Ingenieur, dessen Erfahrungs- und Interessenbereich sich betriebswirtschaftlichen Fragestellungen nur schwer erschließt.

4. Eine kritiklose Anerkennung des Primats der Technik verhinderte bisher, von einigen Ansätzen zur allmählich einsetzenden Erforschung des verwaltungs- und rechnungswirtschaftlichen Bereichs abgesehen, bemerkenswerte Beiträge der Betriebswirtschaftslehre als der zuständigen Fachdisziplin zu bauwirtschaftlichen Fragen[1)]. Die empfindliche Diskrepanz zwischen dem erzielten Stand der Fertigungstechnik und der überlieferten Einstellung zu kaufmännischen Problemen besteht weiterhin[2)] und wird allenthalben beklagt[3)].

5. Da sich das Baugewerbe aus einer Vielzahl mittelständisch strukturierter Betriebe zusammensetzt, fehlen weitgehend die als Träger einer Baumarktforschung vor allem in Frage kommenden Großbetriebe. Außerdem sind diese wegen ihres dezentralisierten Niederlassungssystems für die Aufgaben einer betriebswirtschaftlichen (Gesamt-)Marktforschung ohnehin nur in Grenzen geeignet.

---

1) Die erste im betriebswirtschaftlichen Sinne umfassende und in sich geschlossene, den Rahmen einer reinen "Lehre" überschreitende Untersuchung des bauwirtschaftlichen Bereichs hat Karlheinz Pfarr mit seiner Schrift "Die Bauunternehmung", Wiesbaden und Berlin 1967, vorgelegt.

2) Vgl. Frey, Herbert, Zur Unternehmensorganisation in der Bauindustrie, in: Die Bauwirtschaft, 19. Jg., 1965, Heft 40, S. 1171.

3) Vgl. Pfarr, Karlheinz, Der Baubetrieb als Objekt betriebswirtschaftlicher Forschung, in: Die Bauwirtschaft, 16. Jg., 1962, Heft 43, S. 1165; Schoen, Hans-Dieter, Bauwirtschaft und Konjunktur, Bd. I, Diss. Innsbruck 1959, S. 31 ff.

(3) Mit dieser Aufzählung ist gleichzeitig die treffend nur mit dem Stichwort "Teufelskreis" zu umschreibende A u s g a n g s s i t u a t i o n skizziert, vor die sich der Verfasser bei Übernahme des Themas gestellt sah: Einerseits zeigte sich die Bauwirtschaft - wohl nicht zuletzt in Ermangelung eines praktikablen Marktforschungskonzepts sowie einer sich hieraus ergebenden marktkonformen Unternehmenspolitik - bereits den Erscheinungen einer leicht rezessiven Wirtschaftsentwicklung gegenüber relativ reaktions- und manövrierunfähig; anderseits läßt sich der hieraus offenbar einzig möglichen Schlußfolgerung, die Bemühungen um Entwicklung und Einführung eines entsprechenden Marktforschungsinstrumentariums endlich mit höchstem Nachdruck zu betreiben, der scheinbar zunächst berechtigte, vor allem in der Baupraxis vielerorts vertretene Einwand entgegenhalten, in Berücksichtigung der branchenbedingten Besonderheiten dieses Wirtschaftszweiges ergäben sich für dessen sinnvollen Einsatz ohnehin kaum Ansatzpunkte[1]. Die Frage, ob eine Baumarktforschung damit ü b e r h a u p t zu motivieren ist, konnte erst im weiteren V e r l a u f der Problemanalyse positiv beantwortet werden:

(4) Mag der Bauunternehmer auch, anders als etwa ein Zahnpastafabrikant, nicht einem anonymen Massenmarkt gegenüberstehen und für seinen begrenzten Absatzbereich auch ohne systematische Marktforschung über eine gewisse Transparenz verfügen, so dürfte der Umfang einer solchen "Marktkenntnis" dann nicht mehr ausreichen, wenn es b e i s p i e l s w e i s e darum geht, den Konjunkturverlauf des volkswirtschaftlichen Gesamtmarktes oder die Ergebnisse weitreichender Prognosen zur Entwicklung einzelner Hochbaubereiche in ihrer Wirkung auf "seinen" Individualmarkt zu übertragen. Wie soll ferner die Bauwirtschaft,

1) Dies ergab eine Reihe von Informationsgesprächen, die der Verfasser bei Firmen und Verbänden der Bauwirtschaft geführt hat, so z.B. der Besuch beim Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M., am 24. März 1969.

besonders unter dem Aspekt der außerordentlichen Konjunkturempfindlichkeit ihrer vielfach hochgradig mechanisierten (Industrie-)Betriebe, unter dem Risiko einer auf lange Fristen abzustellenden Planung sowie der erst nach Jahren marktwirksamen Investitionsentscheidungen, ohne systematische mittel- und langfristige Studien quantitativer und qualitativer Art einen ständigen Veränderungen unterworfenen Baumarkt und die immer differenzierter werdenden Ansprüche ihrer Nachfrage "in den Griff" bekommen?[1] Auch bleibt, wie die nähere Betrachtung weiterhin ergibt, trotz der durch eine Fülle der verschiedensten Gesetze und Vorschriften weitgehend institutionalisierten Ordnung des Baumarktes im Hinblick auf die Konzeption einer für die Transparenz des Angebotsmarktes "zuständigen" K o n k u r r e n z f o r s c h u n g noch hinreichend Raum.

Damit ist andeutungsweise ein Problemkreis abgesteckt, der die Diskussion um eine betriebswirtschaftliche Baumarktforschung vor einem durchaus r e a l e n Hintergrund erscheinen läßt und ihr den gelegentlich geäußerten Vorwurf, lediglich "abstrakte akademische Zahlenspielerei"[2] zu sein, erspart.

(5) Gegenstand der Studie mußte es neben dem Wunsch, einen Beitrag zur Schließung der beschriebenen Lücke im Arbeits- und Erfahrungsbereich der Betriebswirtschaftslehre zu leisten, demnach vor allem sein, die Anwendbarkeit wissenschaftlich gesicherter Erkenntnisse der betriebswirtschaftlichen Marktforschung auch in diesem Wirtschaftsbereich nachzuweisen und somit eine dieser Branche konforme Marktforschungskonzeption zu entwickeln. Deren Eigenheiten waren nicht nur an ihrem

1) Vgl. Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., Marktforschung in der Baudindustrie, in: Baupreis und Baumarkt, Hrsg. Theo Küppers, Wiesbaden und Berlin 1962, S. 45.

2) Schoen, Hans-Dieter, Baupolitik bei höheren Wohnungsansprüchen, in: Baupraxis, 20. Jg., 1968, Heft 5, S. 37.

Inhalt, sondern - zumindest andeutungsweise - auch an ihrer Organisationsstruktur aufzuzeigen. Die intensive Beschäftigung mit dem heterogenen und organisatorisch nur schwer zu bewältigenden Faktenwust baumarktwirtschaftlicher Problemstellungen führte sehr bald zu der Erkenntnis, daß die vollständige Erfassung aller in diesem Zusammenhang relevanten Tatbestände nicht möglich ist. Die Ausführungen sollen deshalb auf die versuchsweise Herausarbeitung des im wesentlichen auf das Grundsätzliche abgestellten modellhaften Gerüsts eines am Beispiel des Hochbaubereichs exemplifizierten Baumarktforschungssystems beschränkt bleiben. Daß eine solche Vorgehensweise indessen nur als das Ergebnis einer umfassenden und aufwendigen "Grundlagenforschung" sowie der Auswertung vielfältiger Praxiskontakte denkbar ist, läßt sich nicht zuletzt aus dem umfangreichen Quellenverzeichnis erkennen. Die Begrenzung der Untersuchung auf die Systematisierung des vorgegebenen Problemkreises sowie eine Bestandsaufnahme etwa bereits vorhandener Lösungsansätze erwies sich zudem als Folge der weitgehenden Unmöglichkeit zur Anknüpfung an brauchbare wissenschaftliche Vorleistungen als zwingend notwendig.

Die i.S. eines ersten Schritts zur praktischen Anwendung ihrer Erkenntnisse üblicherweise auf die Durchführung einer Marktforschung folgende Interpretation und Verdichtung ihrer Ergebnisse in Richtung auf die "Erarbeitung von realistischen Marketingzielen und die sich anschliessende Konstruktion von tauglichen Marketinginstrumenten"[1] kann hier somit nur umrißartig berücksichtigt werden. Die Arbeit kann und will für die letztlich freilich auch im Bereich der Bauwirtschaft im Vordergrund der Betrachtung stehende Entwicklung einer Marketingkonzeption zunächst nur erste Grundlagen und Voraussetzungen schaffen sowie für eine weiterführende Behandlung dieses Aspekts die Ansatzpunkte liefern.

1) Meffert, Heribert, aaO, S. 7.

(6) Zur Frage der sachlichen, zeitlichen sowie gebietsmäßigen A b g r e n z u n g der Analyse ist folgendes festzustellen:

Der - durch die Themenstellung vorgegebene - s a c h l i c h e Bezug a l l e i n auf den Hochbaumarkt erwies sich wegen dessen tiefgreifender Verschiedenheit vom Tiefbaumarkt vor allem im Hinblick auf die i n h a l t s m ä ß i g e Gestaltung einer speziellen Hochbaumarktforschung als zweckmäßig. Auch wenn die vielschichtigen marktlichen Unwägbarkeiten und Risiken, denen sich der Bauunternehmer ausgesetzt sieht, für die Absatz- und Beschaffungsseite grundsätzlich in gleichem Maße gelten, kommt der Erforschung ersterer, zumal sie über die V e r w e r t u n g der betrieblichen Leistungserstellung entscheidet, absolute Priorität zu. Insbesondere wo die Möglichkeiten einer marktpolitischen G e s t a l t u n g des Beschaffungssektors äußerst begrenzt sind - so wird z.B. die Wahl der Baustoffe vorwiegend vom B a u h e r r n vorgenommen - und die hier anstehenden Probleme zudem weniger kaufmännischer als vor allem t e c h n i s c h e r Art sind, wurde der Untersuchungsbereich der speziellen Aufgabenstellung gemäß auf das Gebiet der A b s a t z marktforschung eingegrenzt.

Da verschiedene Baumarktstatistiken und -erhebungen nur in zweijährlichem Abstand erscheinen und die Beschaffung des verwandten Informationsmaterials mit z.T. erheblichen Schwierigkeiten verbunden war, können die in Form zahlenmäßiger Übersichten bzw. anschaulicher Graphiken der Arbeit zugrunde gelegten Daten hinsichtlich ihrer A k t u a l i t ä t naturgemäß nicht dem neuesten Stand entsprechen. Zur Wahrung ihrer z e i t l i c h e n H o m o g e n i t ä t sind sie i.d.R. einheitlich auf einen Zehnjahreszeitraum bezogen, der mit dem Jahr 1967 abschließt[1].

1) Einer statistischen Verifizierung der Hochbaumarktentwicklung über das Jahr 1967 hinaus hätte, soweit dazu die U m s a t z zahlen des Baugewerbes herangezogen worden wären, durch die Einführung der Mehrwertsteuer überdies das Hemmnis der mangelnden Vergleichbarkeit der relevanten Zahlenreihen entgegengestanden. Vgl. Wirtschaftsvereinigung Bauindustrie e.V. Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbericht 1968, S. 23.

Als r ä u m l i c h e Begrenzung des Hochbaumarktes schließlich wurde der nationale Inlandsmarkt der Bundesrepublik Deutschland angenommen[1].

(7) Einige abschließende Bemerkungen seien der Vorschau auf den G a n g d e r U n t e r s u c h u n g gewidmet. A u s g a n g s p u n k t der Gliederung dieser Arbeit ist ein erstes Kapitel über die definitorischen Grundlagen, seine relative A u s f ü h r l i c h k e i t findet dieses, soweit es die begrifflichen Darlegungen über Wesen, Begriff, Aufgaben und vor allem Systematik der Marktforschung betrifft, darin, daß zum einen die Einordnung dieser Sachverhalte in den Zusammenhang einer b a u marktwirtschaftlichen Betrachtung verhältnismäßig n e u ist und die Marktforschung zum anderen bei folgerichtiger Verwendung ihrer Gliederungspunkte eine durchaus sinnreiche O r d n u n g des differenzierten Baumarktgefüges zuläßt. Die Ausführungen zur begrifflichen Kennzeichnung des (Hoch-)Baumarktes stellen den Versuch einer konkretisierenden Gliederung und Definition des empirischen Tatbestandes "Baumarkt" und seiner Elemente nach dem von der Wirtschaftstheorie entwickelten terminologischen Instrumentarium dar.

---

1) Auch wenn trotz der erhöhten Schwierigkeiten und Risiken des Bauleistungs e x p o r t s im Jahre 1967 31 deutsche Baufirmen gegen schärfste internationale Konkurrenz rd. 200 Aufträge aus 50 Ländern im Werte von immerhin 800 Mill. DM hereinholen konnten, kommt dem Aspekt des Auslandsbaus, da dieser bereits seit Jahren mit nie mehr als rd. 2 vH, der reine Hochbau mit einem sogar noch erheblich niedrigeren Prozentsatz am G e s a m t umsatzvolumen des Bauhauptgewerbes beteiligt ist, im Rahmen d i e s e r Arbeit eine vergleichsweise geringe Bedeutung zu. Gewisse Möglichkeiten zur A u s w e i t u n g des Auslandsbauvolumens dürften sich in Zukunft jedoch aus der bevorstehenden vollständigen Liberalisierung des EWG-Baumarktes ergeben. Vgl. Baustatistisches Jahrbuch 1968, Hrsg. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M. 1968, S. 41. - Mit der speziellen P r o b l e m a t i k des Bauleistungsexports befaßt sich eingehend die Dissertation von Siegbert Hafner: Die Besonderheiten des Auslandsmarktes für Bauleistungen. Ein Beitrag zur Exportmarktforschung, Münster 1969.

Den K e r n der Arbeit bildet, bereits an dem entsprechenden Umfang erkennbar, der im zweiten Kapitel im Rahmen einer f u n k t i o n a l e n A n a l y s e dargestellte I n h a l t der betriebswirtschaftlichen Marktforschung im Hochbaubereich. Dabei steht - ihrer marktwirtschaftlichen Bedeutung gemäß - die Untersuchung der N a c h f r a g e i m A b s a t z m a r k t im Mittelpunkt der Betrachtung, während die als Konkurrenzforschung ausgebildete Analyse der b e t r i e b l i c h e n A b s a t z w i r t s c h a f t aufgrund der hausgestellten bauwirtschaftlichen Besonderheiten r e l a t i v unbeachtlich bleibt. Die Analyse der Nachfrage wurde in eine - vor allem auf den G e s a m t baumarkt beziehbare - G l o b a l m a r k t b e t r a c h t u n g sowie eine auf die spezifischen Eigenarten einzelner, als Marktsegmente aufzufassender "bauspartenmäßiger" Teilmärkte abgestellte P a r t i a l a n a l y s e unterteilt. Das dritte Kapitel befaßt sich unter dem Aspekt einer i n s t i t u t i o n e l l e n B e t r a c h t u n g s w e i s e schließlich in einigen Punkten mit den grundsätzlichen Möglichkeiten der O r g a n i s a t i o n einer Hochbaumarktforschung.

Erstes Kapitel:

Definitorische Grundlagen

A. Die betriebswirtschaftliche Marktforschung

I. Wesen und Begriff

(1) Zur optimalen Anpassung einer meist mit hohen Investitionen und erheblichen Marktrisiken verbundenen Produktion an eine immer differenzierter und anspruchsvoller werdende Nachfrage reicht in Anbetracht zunehmend unübersichtlich werdender Marktverhältnisse sowie eines sich ständig verschärfenden Wettbewerbs intuitive Markteinschätzung aufgrund unternehmerischer Erfahrung allein nicht mehr aus[1]. Damit wird die mittels der Methoden einer auf die "intensive Erkundung des gegebenen Marktfeldes konzentrierten, systematischen betriebswirtschaftlichen Marktforschung"[2] gewonnene Marktkenntnis als Grundlage marktrelevanter Entscheidungen und Dispositionen zum existentiellen Bedürfnis des Unternehmers[3]. Eine zweckentsprechende Auswertung ihrer Ergebnisse verschafft ihm die für "seinen"Markt notwendige Transparenz als Voraussetzung eines realistischen Vergleichs von Gewinnmöglichkeiten und Verlustrisiken[4].

Hinsichtlich ihres z e i t l i c h e n B e z u g s muß die Marktforschung dabei sowohl die sich aus der Untersuchung der gegenwärtigen Marktstruktur als auch, gelöst

1) Vgl. Deutsch, Paul, Konjunktur und Unternehmung, Leipzig 1928, S. 10; Schäfer, Erich, Grundlagen der Marktforschung, 4., neu bearb. u. erw. Aufl., Köln und Opladen 1966, S. 13.

2) Deutsch, Paul, Grundfragen der Finanzierung im Rahmen der betrieblichen Finanzwirtschaft, 2., neu bearb. u. erw. Aufl., Wiesbaden 1967, S. 35. (Unterstreichung bedeutet K u r s i v d r u c k im Originaltext).

3) Vgl. Deutsch, Paul, Entwicklungstendenzen, aaO, S. 486.

4) Vgl. Deutsch, Paul, Der Zucker als Gegenstand des Welthandels und der Weltmarktbeobachtung, in: Zeitschrift für handelswissenschaftliche Forschung, 11. Jg., 1959, Heft 3, S. 2; Angehrn, Otto, Unternehmer und betriebliche Marktforschung, Zürich und St. Gallen 1954, S. 11.

von der Augenblickssituation, die sich aus dem bisherigen Ablauf des Marktes und seinen vermutlichen Zukunftstendenzen ergebenden Auswirkungen auf das Unternehmen erfassen und darstellen.

Wenn im Zusammenhang dieser Arbeit als das ausschließliche Ziel der Marktforschung die "Lieferung" erkenntnismäßiger Unterlagen zur Förderung, Vorbereitung[1] und unternehmenspolitischen Gestaltung lediglich der A b s a t z wirtschaft herausgestellt wird, so muß in Berücksichtigung der Tatsache, daß die Marktforschung die Beziehung Betrieb - Markt grundsätzlich in z w e i f a c h e r Weise, sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite herzustellen bemüht ist, im a l l g e m e i n e n auch einer Beschaffungsmarktforschung die gebührende Aufmerksamkeit gewidmet werden, "liegen doch in der 'richtigen' Beschaffung ... bereits die Grundlagen einer erfolgreichen Absatzwirtschaft"[2]. Die Marktforschung gehört damit im Rahmen des betrieblichen Organisationsgefüges in den Bereich der m a r k t w i r t s c h a f t l i c h e n Funktion[3] und kann als informatorische Grundlage der Unternehmens-, insbesondere der Absatzplanung[4] ihrem w i s s e n s c h a f t l i c h e n S t a n d o r t nach unschwer dem umfassenden Begriff des "Marketing", in dem sie einen "primären und funktionalen Standort"[5] einnimmt, subsumiert werden, wenn man diesen mit Mellerowicz

---

1) Nach Gutenberg bestehen "absatzvorbereitende Maßnahmen.. vor allem darin, über die Struktur, Kapazität und Entwicklung der Absatzmärkte möglichst umfassende und zuverlässige Informationen zu gewinnen und den Absatz selbst nach Art, Umfang und Zeit zu planen". Gutenberg, Erich, Grundlagen der Betriebswirtschaftslehre, 2. Bd.: Der Absatz, 10. Aufl., Berlin-Heidelberg-New York 1967, S. 25 f.

2) Deutsch, Paul, Problemstellung, aaO, S. 53.

3) Vgl. Deutsch, Paul, Entwicklungstendenzen, aaO, S. 484.

4) Vgl. Deutsch, Paul, Grundfragen, aaO, S. 37; Gutenberg, Erich, aaO, S. 74 ff.

5) Knecht, Albin, Marktforschung für Kunststoff-Produkte im Wohnungsbau, Bern 1964, S. 12.

als "das Führen des Betriebes vom Markte her"[1] bzw. seiner mehr operationalen Ausprägung in der neueren Literatur gemäß nach Meffert als "aktives Element der führungsbezogenen Gestaltung, ... als aktives Eingreifen in die Umwelt"[2] interpretiert.

(2) Der Weg zur inhaltlichen Bestimmung eines Begriffes führt über seine Definition. Insofern sollen die im Rahmen einer ersten klärenden Charakteristik zusammengetragenen Wesensmerkmale der Marktforschung zu einer Definition verdichtet werden, deren Elemente den Ausgangspunkt für einige weiter differenzierende Gedanken über Aufgaben, Gegenstand und Gliederung der Marktforschung in den nachfolgenden Abschnitten bilden sollen.

Deutsch sieht in der betriebswirtschaftlichen Marktforschung "die auf eine intensive Durchleuchtung des Marktfeldes einer Einzelwirtschaft oder eines Wirtschaftszweiges gerichtete, systematisch betriebene informatorische Tätigkeit[3] einzelner Betriebswirtschaften sowie von ihnen beauftragter Institute und Verbände. Indem sie Gestalt und Verhalten der einzelwirtschaftlich belangreichen Marktelemente sichtbar macht, hilft sie den in allen Funktionen kosten- und ertragsmäßig marktabhängigen Betrieben, ihre Chancen zu nutzen und ihre Risiken zu vermeiden oder wenigstens abzuschwächen"[4].

Eine solcherart betriebene Marktforschung führt den Unternehmer zu der Erkenntnis, wie sehr "er selbst mit seinem Unternehmen ein Bestandteil des Marktes ist und der Markt-

---

1) Mellerowicz, Konrad, Unternehmenspolitik, Bd. 2, Freiburg i.B. 1963, S. 17.

2) Meffert, Heribert, aaO, S. 7.

3) Hiermit ist die Marktforschung als planvolle wissenschaftlich-systematische Untersuchung zum Begriff der planlosen, vorwissenschaftlichen und unsystematischen Markterkundung abgegrenzt. Vgl. Gutenberg, Erich, Der Absatz, aaO, S. 2o; Hüttner, Manfred, Grundzüge der Marktforschung, Wiesbaden 1965, S. 29; Behrens, Karl Christian, Demoskopische Marktforschung, 2.,überarb. u. erw. Aufl., Wiesbaden 1966, S. 24; Merk, Gerhard, Betriebswirtschaftliche Marktforschung, in: Der Marktforscher, 9. Jg., 1965, Heft 5, S. 222.

4) Deutsch, Paul, Problemstellung, aaO, S. 48 f.

dynamik unterliegt"[1]. Das sich hieraus entwickelnde Marktbewußtsein läßt ihn die Marktforschung als Hilfsmittel betriebspolitischer Entscheidungen bewußt in sein unternehmerisches Kalkül einbeziehen[2].

II. Aufgabe und Gegenstand

1. Marktforschung als unternehmerische Funktion

Indem die betriebswirtschaftliche (Absatz-)Marktforschung "das Marktgeschehen .. in seinen Einzelzügen erkennbar und in seinen ursächlichen Zusammenhängen durchschaubar macht"[3], läßt sie sich bei der praktischen Erfüllung ihrer technischen und wirtschaftlichen Aufgaben als "angewandte Wissenschaft" von dem Bestreben leiten, "absatzwirtschaftliche Probleme des Unternehmens zu erkennen, zu formulieren, ihre Gründe und Lösungsmöglichkeiten unter Auswertung von statistischem und nicht-statistischem Sekundär- und Primärmaterial zu erforschen und aufzuzeigen, die so gewonnenen Erkenntnisse zu beschreiben, zu interpretieren und der Unternehmensleitung in Form"[4] einer sachlich objektiven und vollständigen Berichterstattung über Gestalt und Ablauf des Marktes zu unterbreiten[5].

Ferner hat die Marktforschung zu berücksichtigen, daß Entscheidungen innerhalb der betrieblichen Marktpolitik "auf Grund von bestimmten Vorstellungen über Struktur, Stärke und Entwicklung der Markt f a k t o r e n gefällt werden. Die Kenntnis des für die .. /marktwirtschaftlichen/ Entscheidung relevanten Materials"[6] hat sie also i.S. "einer brennpunktartigen Zusammenfassung der Entscheidungsfaktoren"[7] zur I n f o r m a t i o n s - und D i s p o s i -

1) Deutsch, Paul, Problemstellung, aaO, S. 49.

2) Vgl. ebenda.

3) Disch, Wolfgang K.A., Kooperative Marktforschung, Köln und Opladen 1965, S. 11.

4) Ebenda.

5) Vgl. ebenda; Deutsch, Paul, Entwicklungstendenzen, aaO, S. 486.

6) Lindenstruth, Ernst-Ludwig, Marktformen und betriebliche Marktpolitik, Winterthur 1954, S. 68 (Sperrschrift vom Verfasser).

7) Ebenda.

t i o n s g r u n d l a g e , zum Kriterium der betrieblichen Marktpolitik zu verdichten[1]. Daher muß sie sich insbesondere an der betrieblichen Absicht der Marktgestaltung, d.h. der Marktbeeinflussung, orientieren[2].

Als Träger spezieller Aufgaben kommen im Rahmen der betriebswirtschaftlichen Marktforschung grundsätzlich auch durch den Unternehmer beauftragte Institute und Verbände in Frage. Dadurch verliert diese jedoch nicht ihren interessenbezogenen einzelwirtschaftlichen Charakter, zumal eine endgültige Interpretation, vor allem aber die betriebspolitische V e r w e r t u n g ihrer Ergebnisse immer nur Sache der Unternehmens l e i t u n g sein kann[3]. Die Marktforschung ist damit in ihrer praktischen Anwendung eindeutig als I n s t r u m e n t d e r U n t e r n e h m e n s f ü h r u n g zu klassifizieren, ohne dieser jedoch durch noch so begründete und lückenlose Auskünfte die unternehmerische Funktion der letzten Entscheidung und Initiative abnehmen zu können[4].

2. Der Markt als Erkenntnisobjekt

(1) "Um das Wesen der Marktforschung zu erfassen, muß man vom Markt ausgehen, der ihr Erkenntnisobjekt bildet"[5]. Der von Deutsch in seiner oben angeführten Definition der betriebswirtschaftlichen Marktforschung zur Kennzeichnung des Terminus "Markt" verwendete Ausdruck "Marktfeld" deckt sich nicht mit dem theoretisch-abstrakten volkswirtschaftlichen Begriff vom Markt als einem raum- und zeitlosen Gebilde[6] bzw. als Summe aller denkbaren Ange-

---

1) Vgl. Lindenstruth, Ernst-Ludwig, aaO, S. 68.

2) Vgl. ebenda, S. 69.

3) Vgl. Deutsch, Paul, Entwicklungstendenzen, aaO, S. 485.

4) Vgl. Deutsch, Paul, Problemstellung, aaO, S. 45 ff; Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 19.

5) Deutsch, Paul, Problemstellung, aaO, S. 41.

6) Vgl. Behrens, Karl Christian, Demoskopische Marktforschung, aaO, S. 13.

bots- und Nachfragebeziehungen[1]. Das Marktfeld einer Einzelwirtschaft entspricht vielmehr der betriebswirtschaftlichen Vorstellung von einem konkreten, unternehmenssubjektiven und gestalthaften Teilmarkt[2] als "Gesamtheit der für ein Unternehmen wirtschaftlich relevanten Umweltbedingungen"[3].

Diese Definition ergänzt Berth durch seinen an dem Erkenntniswissen der praktischen Psychologie orientierten Marktbegriff, welcher bereits die Einstellung und Verhaltensweisen sowie die "rationalen und irrationalen Antriebe"[4] der Marktteilnehmer berücksichtigt, indem er die Summe der Elemente von Angebot und Nachfrage[5] als "das Ergebnis stattgehabter Auseinandersetzungen der menschlichen Persönlichkeit mit ihrer Umwelt"[6] interpretiert und in der Nachfrage folgerichtig "die Bereitschaft, unter bestimmten Bedingungen eine bestimmte Menge eines bestimmten Gutes abzunehmen"[7], sieht. In Analogie dazu ist das Angebot "die Bereitschaft, unter bestimmten Bedingungen Güter hinzugeben"[8]. Damit dokumentiert sich der betriebswirtschaftliche Marktbegriff nicht nur als Niederschlag "zahlenmäßig erfaßbarer Faktoren"[9] im Rahmen von Angebot und Nachfrage, sondern es stellt dieser auch die Frage nach "imponderablen Sachverhalten"[10] und den "dahinterliegenden Gründen, aus denen sie erwachsen sind"[11].

1) Vgl. Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 15.

2) Vgl. Merk, Gerhard, Wissenschaftliche Marktforschung, Berlin 1962, S. 30; Angehrn, Otto, aaO, S. 25.

3) Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 6 ff.; vgl. auch Angehrn, Otto, Markttransparenz und Marktforschung, in: Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik, 86. Jg., 1950, Heft 2, S. 161.

4) Angehrn, Otto, Markttransparenz, aaO, S. 165; vgl. auch Deutsch, Paul, Problemstellung, aaO, S. 58.

5) Vgl. Deutsch, Paul, Problemstellung, aaO, S. 42.

6) Berth, Rolf, Marktforschung zwischen Zahl und Psyche. Eine Analyse der befragenden Marktbeobachtung in Westdeutschland, Stuttgart 1959, S. 11.

7) Ebenda, S. 12.

8) Ebenda, S. 24.

9) Deutsch, Paul, Grundfragen, aaO, S. 37.

10) Ebenda.

11) Lindenstruth, Ernst-Ludwig, aaO, S. 65.

Er erfaßt also neben dem Quantitativen auch das Qualitative des Marktgeschehens. "Die betriebswirtschaftliche Marktforschung durchdringt damit den Schleier des Quantifizierbaren, ... stößt darüber hinaus zum Ursächlichen, i.d.R. nicht Quantifizierbaren, weil Qualitativen vor"[1] und "wird so zur V e r h a l t e n s f o r s c h u n g "[2].

Welche reale Bedeutung dem solchermaßen skizzierten und abgegrenzten Marktfeld einer Unternehmung als E r k e n n t n i s o b j e k t der betriebswirtschaftlichen Marktforschung beizumessen ist, läßt Deutsch erkennen, wenn er schreibt, daß "nicht die noch so gute betriebliche Organisation, sondern vorwiegend der Markt über Umfang und Art der Beschäftigung, des Umsatzes, über Gewinn und Verlust und damit über den in erster Linie ertragsbedingten Gesamtwert eines Unternehmens entscheidet"[3].

(2) Ebenso wie der betriebswirtschaftliche Markt b e g r i f f zum Zwecke seiner terminologisch treffenderen Kennzeichnung und Konkretisierung in einigen wesenhaften Merkmalen von der nationalökonomischen Definition des Marktes abzugrenzen war, kann man aufgrund der jeweiligen Zwecksetzung einer Marktuntersuchung berechtigterweise in eine volkswirtschaftliche und betriebswirtschaftliche Markt f o r s c h u n g unterscheiden[4].

Hinsichtlich der praktischen Durchführung erweist sich jedoch oft, daß beide Zweige, da sie wie Betriebswirtschaftslehre und Volkswirtschaftslehre "in einem arbeitsteiligen, sich gegenseitig ergänzenden, gleichrangigen Verhältnis"[5] zueinander stehen, nicht strikt getrennt werden können; denn "wer einen Teilmarkt nur unter dem

---

1) Lindenstruth, Ernst-Ludwig, aaO, S. 65; vgl. auch Angehrn, Otto, Unternehmer und betriebliche Marktforschung, aaO, S. 29.

2) Deutsch, Paul, Problemstellung, aaO, S. 58 (Sperrschrift vom Verfasser).

3) Ebenda, S. 42.

4) Vgl. Koch, Waldemar, Betriebswirtschaftliche Marktforschung, in: Der Volkswirt, 9. Jg., 1955, Heft 46, S. 14; Deutsch, Paul, Problemstellung, aaO, S. 44.

5) Deutsch, Paul, Entwicklungstendenzen, aaO, S. 490.

Blickpunkt des Einzelunternehmens analysiert, muß - dies war wegen der ausgeprägten g e s a m t w i r t s c h a f t l i c h e n Bezogenheit des Baumarktes bei der vorliegenden Untersuchung in besonderer Weise zu berücksichtigen - z w a n g s l ä u f i g auch Fakten und Daten des Teilmarktes im g a n z e n untersuchen"[1]. Angehrn drückt diesen Sachverhalt durch eine dem sachlichen Gehalt nach analoge Formulierung aus, wenn er sagt, die Marktforschung bewege "sich gewissermaßen auf der Demarkationslinie, die in der wissenschaftlichen Systematik Betriebswirtschaft von Volkswirtschaft trennt"[2].

III. Die Systematik der Marktforschung

1. Die objekt- und funktionsbezogene Gliederung

(1) Da nur eine systematische und vor allem u m f a s s e n d e Marktforschung die Markttransparenz des Unternehmers im notwendigen Maße erhöhen kann, ist die spezifische Kenntnis a l l e r Bereiche, in denen mit dem Auftreten marktrelevanter Probleme und Fragestellungen zu rechnen sein könnte, unabdingbare Voraussetzung für ihren optimalen Einsatz[3]. Erst die Übersicht über sämtliche auf einem Markt wirksamen Kräfte gibt dem Marktforscher die Sicherheit, "daß er die wirklichen Gründe und Lösungsmöglichkeiten der absatzwirtschaftlichen Probleme erfaßt, daß er die geeigneten Methoden und Techniken auswählt, daß er die ergiebigen Materialfundstellen heranzieht und daß er eine wirklichkeitsgetreue Interpretation der Ergebnisse seiner Ermittlungen vornehmen kann"[4]. Als unentbehrliches Hilfsmittel für die praktische Arbeit des Marktforschung

1) Merk, Gerhard, Wissenschaftliche Marktforschung, aaO, S. 30 (Sperrschrift vom Verfasser); vgl. Hüttner, Manfred, aaO, S. 24; Behrens, Karl Christian, Demoskopische Marktforschung, aaO, S. 14.

2) Angehrn, Otto, Markttransparenz und Marktforschung, aaO, S. 161.

3) Vgl. Disch, Wolfgang K.A., Kooperative Marktforschung, aaO, S. 12.

4) Ebenda.

treibenden Unternehmers hat sich daher die Aufstellung eines detaillierten Katalogs über den betrieblichen Informationsbedarf erwiesen, für den im folgenden anhand einer Systematik der Arbeitsbereiche der betriebswirtschaftlichen Marktforschung der Versuch einer Gliederung gemacht werden soll.

(2) Das nachfolgende Schaubild 1 gibt in Form eines übersichtlichen Schemas die Systematik der betriebswirtschaftlichen Marktforschung wieder, wie sie Deutsch in das Fachschrifttum eingeführt hat. Danach ist diese zunächst - formell gleichberechtigt neben der primär mit unternehmens i n t e r n e n Problemen befaßten B e t r i e b s f o r s c h u n g - in den Rahmen einer "in Analyse und Beobachtung gegliederten betriebswirtschaftlichen Tatsachenforschung"[1] zu stellen.

(3) Gegen die in der Literatur häufig zu findende Gliederung der Marktforschung nach ihren jeweiligen Untersuchungsobjekten, welche zu der traditionellen Unterscheidung einer Waren-, Arbeits- und Finanzmarktforschung führt[2], erhebt Deutsch den Einwand, diese sei "inhaltlich nicht homogen, weil alle Sach- und Dienstleistungen /erst/ durch die Produktionsfaktoren Arbeit, Kapital sowie Grund und Boden erzeugt werden müssen, bevor sie Marktreife erlangen"[3]. Er schlägt zur Ergänzung und konsequenten Ausweitung des Objektbereichs der Marktforschung in seiner bisherigen Abgrenzung deshalb vor, i.S. der oben angeführten, weitgespannten betriebswirtschaftlichen Marktdefinition sowie unter Beachtung des organisch-funktionalen Zusammenhangs aller betrieblichen Funktionen und Elemente[4], s ä m t l i c h e das Betriebsgeschehen berührenden Faktoren ihrem jeweiligen Wirkungsgrad und marktpolitischen Aussagewert entsprechend zu berücksichtigen[5] und in der folgenden Weise zu ordnen: Ausgehend

1) Deutsch, Paul, Problemstellung, aaO, S. 46 f.; derselbe, Grundfragen, aaO, S. 37.

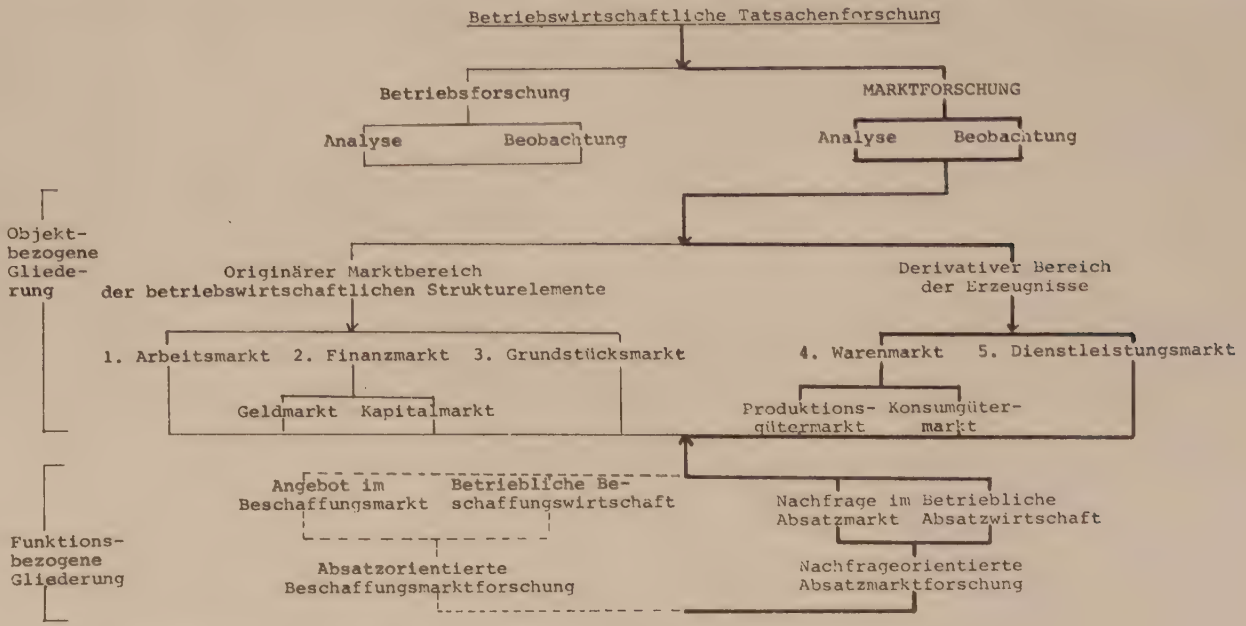
2) Vgl. Deutsch, Paul, Problemstellung, aaO, S. 50.

3) Ebenda.

4) Vgl. Deutsch, Paul, Entwicklungstendenzen, aaO, S. 484.

5) Vgl. Deutsch, Paul, Problemstellung, aaO, S. 49.

Schaubild 1: Die Stellung der Absatzmarktforschung im Rahmen der betriebswirtschaftlichen Gesamtmarktforschung



Quelle: Deutsch, Paul, Grundfragen, aaO, S. 36 f.;
derselbe, Problemstellung, aaO, S. 46 f.

von den volks- und betriebswirtschaftlichen Produktionsfaktoren habe eine o b j e k t b e z o g e n e Marktforschung neben dem originären Marktbereich der genannten drei produktiven Strukturelemente den im Verhältnis zu diesem abgeleiteten, derivaten Bereich der Waren- und Dienstleistungen zu erfassen[1]. Die Einbeziehung dieser nunmehr fünf Teilmärkte in das Arbeitsfeld der Marktforschung bedeutet jedoch keine Verschiebung des schwerpunktmäßigen Akzents, der - wie sich auch aus der im Schaubild entsprechend hervorgehobenen, die in der Analyse berücksichtigten Teilbereiche des Marktforschungsschemas markierenden Linienführung ergibt - nach wie vor eindeutig dem d e r i v a t i v e n Bereich der Erzeugnisse zukommt.

(4) Auf den Zusammenhang der von Deutsch in weiterer Vervollständigung seiner Marktforschungssystematik eingeführten f u n k t i o n s b e z o g e n e n Gliederung übertragen bedeutet dies, daß jeder der fünf objektbezogenen Teilmärkte grundsätzlich sowohl Gegenstand

I. einer Absatzmarktforschung, gerichtet auf
   1. die Nachfrage im Absatzmarkt,
   2. die betriebliche Absatzwirtschaft, als auch

II. einer Beschaffungsmarktforschung, gerichtet auf
   3. das Angebot im Beschaffungsmarkt,
   4. die betriebliche Beschaffungswirtschaft,

sein kann[2]. Dabei ist ersterer jedoch, wie oben bereits ausgeführt, die absolute V o r r a n g s t e l l u n g einzuräumen, zumal die Leistungsverwertung, d.h. der Absatz von Sachgütern und Dienstleistungen, die "primäre Marktaufgabe"[3] der Unternehmung darstellt.

Die A b s a t z m a r k t f o r s c h u n g schafft daher als eine "in den Einzelwirtschaften auf den kaufkräf-

1) Vgl. Deutsch, Paul, Grundfragen, aaO, S. 35 ff.
2) Vgl. Deutsch, Paul, Problemstellung, aaO, S. 50.
3) Ebenda, S. 51.

tigen offenen und latenten Bedarf in dem global zu betrachtenden Nachfrageraum des Marktes"[1] gerichtete Untersuchung "die Grundlagen für die Anwendung des absatzpolitischen Instrumentariums"[2] und andere Möglichkeiten des Marketing. Besonderes Gewicht legt sie ferner auf das ihr zugeordnete Teilgebiet der i.d.R. als Konkurrenzforschung konzipierten b e t r i e b l i c h e n A b s a t z - w i r t s c h a f t , indem sie, "von der Annahme des Wettbewerbs auf dem Markt"[3] ausgehend, dem Unternehmer einen kritischen Vergleich seiner persönlichen und sachlichen Kräfte sowie der Quantität und Qualität der eigenen Leistungen mit denen der Wettbewerber ermöglicht[4].

2. Marktanalyse und Marktbeobachtung als Einteilungskriterien

(1) Wenn die Marktforschung i.d.R. auch nicht auf bestimmte Methoden festgelegt ist, sondern sich an den jeweiligen Sachaufgaben orientiert und allen methodischen Möglichkeiten aufgeschlossen ist[5], so wird in der Literatur - dies gilt, wie aus dem vorstehenden Schema hervorgeht, sinngemäß auch für die oben dargestellte Marktforschungsgliederung - doch immer auf zwei nach ihrem jeweiligen zeitlichen Bezug zu unterscheidende grundsätzlich mögliche Betrachtungsweisen hingewiesen; danach kann man die angeführten sachlichen und auch räumlichen Marktausschnitte der jeweils spezifischen Aufgabenstellung gemäß zum Gegenstand einer a n a l y s i e r e n d e n und/oder b e o b a c h t e n d e n Untersuchung machen[6].

(2) Eine M a r k t a n a l y s e ist die einmalige Durchleuchtung der in ihrem Aufbau, ihrer Gliederung und

1) Deutsch, Paul, Grundfragen, aaO, S. 37; derselbe, Problemstellung, aaO, S. 51.

2) Deutsch, Paul, Grundfragen, aaO, S. 37; vgl. derselbe, Problemstellung, aaO, S. 51.

3) Deutsch, Paul, Problemstellung, aaO, S. 52.

4) Vgl. ebenda, S. 52 ff.

5) Vgl. Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 25.

6) Vgl. Deutsch, Paul, Problemstellung, aaO, S. 51; Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 30.

ihren Größenverhältnissen erkennbaren Gesamtstruktur des unternehmungsindividuellen Marktes. Als zeitpunktbezogene Bestandsaufnahme zeichnet sie nach bestimmten qualitativen und quantitativen Merkmalen ein Situationsbild des Marktgefüges[1]. "Die kennzeichnende Frage, die dieser Betrachtungsweise zugrunde liegt, lautet: Was ist?"[2].

(3) Im Gegensatz zur Marktanalyse registriert die M a r k t b e o b a c h t u n g das in Bewegung befindliche, sie beurteilt Veränderungen und Entwicklungen, sie fragt nach Marktverschiebungen und Marktschwankungen im Zeitablauf[3]. "Ihr Wesen charakterisiert sich am kürzesten durch die ihr zugrunde liegende Frage: Was wird?"[4]. Stellt die Marktanalyse einen räumlichen Q u e r s c h n i t t durch den Markt dar, so bewirkt die Marktbeobachtung einen zeitlichen L ä n g s s c h n i t t [5].

(4) Die vor allem von Schäfer entwickelte Gliederung der Marktforschung in eine analysierende und beobachtende Betrachtungsweise ist im Schrifttum verschiedentlich kritisiert worden[6]. So ist nach Behrens' Ansicht eine solche Unterscheidung nur von relativer Bedeutung, weil eine einzelne Untersuchung, absolut betrachtet, als "Analyse" zu bezeichnen sei, während ihre Ergebnisse, verglichen mit früheren Untersuchungen, Teile einer Marktbeobachtung darstellten[7]. Jede Marktbeobachtung bestünde damit aus einer Kette einzelner Marktanalysen, die im Rahmen einer praktischen Untersuchung zudem ineinander übergingen und nicht scharf zu trennen seien[8]. Schäfer hält diesen Einwand für grundsätzlich nicht unberechtigt, gibt jedoch zu bedenken, daß eine Systematik "weniger der letzten Einsicht als dem Fertigwerden mit einem umfangreichen Gesamtkomplex von Fra-

1) Vgl. Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 30; Heuer, Gerd F., Marktanalyse und Marktbeobachtung, in: Zeitschrift für Markt- und Meinungsforschung, 3. Jg., 1959/60, Heft 2, S. 648.
2) Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 30.
3) Vgl. ebenda, S. 31 und 345 ff.
4) Ebenda.
5) Vgl. ebenda.
6) Vgl. z.B. Behrens, Karl Christian, Demoskopische Marktforschung, aaO, S. 26 f.; Hüttner, Manfred, aaO, S. 30; Merk, Gerhard, Wissenschaftliche Marktforschung, aaO, S. 15 ff.; Angehrn, Otto, Unternehmer und betriebliche Marktforschung, aaO, S. 34 ff.
7) Vgl. Behrens, Karl Christian, Demoskopische Marktforschung, aaO, S. 26 f.
8) Vgl. ebenda.

gen und Gegenständen, dem leichteren Einordnen der Teilgebiete, also dem Zurechtfinden"[1] dienen solle.

Außerdem sei festzuhalten, daß er mit seinen beiden Betrachtungsweisen keineswegs jeweils v e r s c h i e d e n e Gegenstände untersuchen wolle, sondern daß das Betrachtungsobjekt durchaus dasselbe bleibe. Insofern gelinge es ihm, "die Ganzheit der Marktwirklichkeit ... durch /diese/ Unterscheidung völlig unberührt"[2] zu lassen. "In sachlicher Beziehung kann also die Marktbeobachtung keinen anderen Inhalt haben als die ... /Marktanalyse/. Auch sie hat es mit den für das einzelne Unternehmen oder für die einzelne Ware wichtigen Markterscheinungen und mit den Faktoren der Marktbildung zu tun"[3].

Infolge der offensichtlichen Schlüssigkeit dieser Argumentation wurden die von Schäfer herausgestellten und von Deutsch in seiner Marktforschungskonzeption ausdrücklich berücksichtigten Einteilungskriterien - auch wenn sie sich im Verlauf der Ausführungen nicht immer sauber trennen ließen - zu einem Gliederungsmerkmal der Systematik dieser Arbeit gemacht.

(5) Je nachdem, ob nun der Schwerpunkt einer Marktforschung auf der Betrachtung vergangener oder zukünftiger Marktverhältnisse liegt, kann man insbesondere innerhalb der Marktb e o b a c h t u n g in eine r e t r o s p e k t i v e bzw. p r o s p e k t i v e Marktforschung unterscheiden[4]. Während erstere z.B. in Form einer nach den Gründen für das bisherige ungünstige Abschneiden des Unternehmens auf dem Markt forschenden Absatzrevision denkbar ist[5], liegt das Schwergewicht jeder betriebswirtschaftlichen Marktforschung eindeutig auf der zukunftsorientierten Markt p r o g n o s e [6]. Indem diese den Spielraum der für unternehmerische Entscheidungen und Erwartungen bedeutsamen Ungewißheit einengt, vermag sie das besonders für in die Zukunft wirkende Maßnahmen kennzeichnende Markt- r i s i k o ganz erheblich zu mindern[7], zumal sich "die ab-

1) Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 34.
2) Ebenda, S. 31.
3) Ebenda, S. 345.
4) Vgl. Deutsch, Paul, Problemstellung, aaO, S. 48; Hüttner, Manfred, aaO, S. 28; Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 36 ff.
5) Vgl. Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 37.
6) Vgl. Deutsch, Paul, Problemstellung, aaO, S. 48; Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 36.
7) Vgl. Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 38.

satzpolitischen Aktivitäten ... nicht nur auf die Deckung des gegebenen Bedarfes, sondern auch und insbesondere auf die Weckung und Erschließung künftigen Bedarfes, d.h. auf die Schaffung neuer Märkte"[1] richtet.

B. Der Hochbaumarkt im Gefüge des Gesamtbaumarktes

Da sowohl der gesamte Hochbaumarkt als auch der - im oben erläuterten Sinne - betriebsindividuelle Teilmarkt einer Hochbauunternehmung hinsichtlich ihrer Struktur und allgemeinen Rahmenbedingungen ohnehin nur jeweils einen A u s s c h n i t t des alle denkbaren sachlichen und räumlichen Partialmärkte umfassenden "globalen" Baumarktes darstellen, soll zunächst letzterer, vor allem seiner besseren terminologischen Verifizierbarkeit wegen, der Klärung des Hochbaumarktbegriffs zugrunde gelegt werden, um sodann die unter dem speziellen Aspekt des Themas notwendige Eingrenzung zu erfahren.

I. Die Kennzeichnung des Baumarktes im Rahmen der wirtschaftstheoretischen Terminologie

Eine wissenschaftlich-abstrakte Definition des (Bau-) Marktes als "Gesamtheit der ökonomischen Beziehungen ... zwischen einer Gruppe von Anbietern und Nachfragern"[2] gewinnt die notwendige Plastizität erst, wenn man ihre Elemente am Beispiel der k o n k r e t e n Marktsituation zu verdeutlichen versucht.

Um nun die heterogene Vielfalt der zwischen den Baumarktbeteiligten bestehenden Beziehungen in hinreichendem Maße transparent machen zu können, bedarf es offensichtlich zunächst einer gliedernden Einordnung des empirischen Tatbestandes "Baumarkt" in ein wissenschaftliches S y s t e m. Als Richtschnur für das methodische Prozedere hierbei erwiesen sich, zumindest in stark vereinfachter

---

1) Meffert, Heribert, aaO, S. 7.

2) Schneider, Erich, Einführung in die Wirtschaftstheorie, II. Teil: Wirtschaftspläne und wirtschaftliches Gleichgewicht in der Verkehrswirtschaft, 1o., verbesserte Aufl., Tübingen 1965, S. 77.

Form und lediglich in der Funktion einer Gliederungshilfe, insbesondere die morphologische Marktformenlehre sowie die Theorie der Verhaltensweisen[1] geeignet, die sich innerhalb der Wirtschaftswissenschaft als Teil einer hier nicht weiter zu berücksichtigenden Preistheorie[2] richtungsweisend mit der Typologie und Klassifikation von Märkten befassen[3].

Die Nutzbarmachung solch deduktiv gewonnener Erkenntnisse der Wirtschaftstheorie im Rahmen einer weitgehend dem Empirischen verhafteten Analyse erfährt ihre Rechtfertigung außerdem dadurch, daß sowohl die unter dem Aspekt der Marktformenlehre ermittelten "objektiven" Merkmale (Zahl und "Größe" von Anbietern und Nachfragern) als auch die Aussagen zum subjektiven V e r h a l t e n der Marktteilnehmer sich augenscheinlich nicht nur zu dem ebenfalls in q u a n t i t a t i v e und q u a l i t a t i v e Kriterien unterscheidenden betriebswirtschaftlichen Marktbegriff ergänzen, sondern auch die auf die betriebliche Marktkonstellation wirkenden und im Rahmen einer betriebswirtschaftlichen Marktforschung zu erfassenden Einflüsse und Faktoren s i c h t b a r machen[4].

1. Die Strukturanalyse nach dem morphologischen System der Marktformen

"Die morphologische Struktur der Angebots- und Nachfrageseite eines Marktes bezeichnet man als Marktform"[5], wobei die Z a h l der Marktteilnehmer ihre verschiedenen Ausprägungsmöglichkeiten kennzeichnet[6]. Die Analyse des Baumarktes im morphologischen Sinne verlangt daher zunächst eine nähere Betrachtung der strukturellen Zusammensetzung der Bauunternehmer und Bauherren als Partner auf dem Baumarkt.

---

1) Vgl. Ott, Alfred E., Marktform und Verhaltensweise, Stuttgart 1959, S. 1.
2) Vgl. Gutenberg, Erich, Der Absatz, aaO, S. 162 ff.
3) Eines tendenziell ähnlichen, wenn auch nicht mit der letzten wissenschaftlichen Konsequenz durchgeführten Verfahrens zur Darstellung baumarktlicher Zusammenhänge bedienen sich Bopp, E., Frey, H. und Vieten, G., aaO, S. 45 ff.
4) Vgl. Lindenstruth, Ernst-Ludwig, aaO, S. 15.
5) Ebenda, S. 69 und 83.
6) Vgl. Schneider, Erich, Einführung in die Wirtschaftstheorie, II. Teil, aaO, S. 77.

a) Bauunternehmer und Bauherren als Marktparteien

Die A n g e b o t s s e i t e des Baumarktes umschließt eine Fülle der verschiedensten Gewerbezweige und Produktionsstufen, als deren Hauptgruppen sich die des Baugewerbes, der Baustoffindustrie und des Baustoffhandels ausmachen lassen. Ordnet man diese hinsichtlich ihres Standpunktes zum nachgefragten "Gut" Bauleistung bzw. Bauwerk, so erkennt man als eigentliche Träger einer bauausführenden Leistungserstellung neben dem Ausbau- und Bauhilfsgewerbe vor allem das B a u h a u p t g e w e r b e [1].

Auf der N a c h f r a g e s e i t e steht der unternehmerischen Bauwirtschaft bezüglich des Tauschobjekts "Bauleistung" die als Bedarfsträger ebenso vielgestaltige Gruppe der Bauherren gegenüber, die man in einer zunächst pauschalen Katalogisierung dem privaten, gewerblichen und öffentlichen Bereich zuordnen kann.

"Wenn von einer Marktsituation die Rede ist, welche sich durch sehr viele Anbieter mit geringen Marktanteilen und entsprechend geringem Markteinfluß kennzeichnet"[2], und man weiter davon ausgeht, daß sich dieser für die Anbieterseite zutreffende Sachverhalt im Falle des Baumarktes unmittelbar auf den Bereich der Nachfrage übertragen läßt, dann könnte nach der wirtschaftswissenschaftlichen Terminologie das Vorliegen einer a t o m i s t i s c h e n oder r e i n e n K o n k u r r e n z vermutet werden[3]. Inwieweit sich diese zunächst rein hypothetische Annahme bei näherer Betrachtung der empirischen Situation bestätigen läßt, wird im folgenden zu untersuchen sein.

---

1) Vgl. Lucadou, Emil von, Struktur und Probleme des Bauhauptgewerbes, Wiesbaden und Berlin 1960, S. 11 ff. Zur näheren Kennzeichnung, Gliederung und Abgrenzung des Baugewerbes vgl. die Ausführungen zur Konkurrenzanalyse, S. 320 dieser Arbeit.

2) Gutenberg, Erich, Der Absatz, aaO, S. 184.

3) Vgl. ebenda, S. 183 f.; Schneider, Erich, Einführung in die Wirtschaftstheorie, II. Teil, aaO, S. 73; Stackelberg, Heinrich von, Grundlagen der theoretischen Volkswirtschaftslehre, 2. Aufl., Tübingen und Zürich 1951, S. 235 f.; Küppers, Theo, Grundlagen der Baupreispolitik, in: Der Bauunternehmer zwischen Kosten und Preis, Hrsg. Wirtschaftsvereinigung Bauindustrie e.V. Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 1964, S. 16.

b) Die "Vollkommenheitskriterien" am Beispiel des Baumarktes

Die bisherige Kennzeichnung des Baumarktes stand unter der impliziten Voraussetzung der "Vollkommenheit des Marktes"[1], d.h. des Fehlens jeglicher Differenzierungen und Präferenzen zwischen Bauunternehmern und Bauherren in sachlicher, persönlicher, räumlicher sowie zeitlicher Hinsicht. Diese Prämissen des vollkommenen Marktes[2] sollen nunmehr auf ihre tatsächliche Relevanz für den Fall des Baumarktes untersucht werden, um ihn eindeutig als dem Typ des vollkommenen bzw. unvollkommenen Marktes zugehörig klassifizieren zu können.

aa) Die Bauleistung unter dem Gesichtspunkt der Homogenitätsbedingung

Wesentliches Kriterium für das Vorliegen eines vollkommenen Marktes ist die sachliche Gleichartigkeit (Homogenität) der auf ihm gehandelten Güter[3]. Der begrifflichen Klärung der Bauleistung als dem Objekt der Tauschbeziehungen zwischen Anbietern und Nachfragern auf dem Baumarkt kommt somit eine zentrale Bedeutung zu.

(1) Wenn man die Bauleistung - dies bietet sich vom Wort her geradezu an - etwa als die Erstellung von Bauwerken durch Ingenieurbetriebe i.S. einer technischen Dienstleistung[4] interpretieren wollte, dann steht einer solchen These die allgemeine Übung der P r a x i s entgegen, wonach der Auftraggeber vom Bauunternehmer nicht nur die Durchführung der reinen Bauarbeiten, sondern auch die Be-

1) Ott, Alfred E., aaO, S. 22; vgl. auch Stackelberg, Heinrich von, aaO, S. 231 ff.

2) Neben diesen von der Literatur in relativer Übereinstimmung genannten Kriterien erwähnen Gutenberg und Schneider noch das Merkmal der vollkommenen M a r k t - t r a n s p a r e n z . Vgl. Stackelberg, Heinrich von, aaO, S. 219 ff.; Ott, Alfred E., aaO, S. 22 ff.; Gutenberg, Erich, Der Absatz, aaO, S. 182; Schneider, Erich, Einführung in die Wirtschaftstheorie, II. Teil, aaO, S. 68 ff.

3) Vgl. ebenda.

4) Art. Bauindustrie (Gottfried Thiel), Handwörterbuch der Betriebswirtschaft, Bd. 2, 3., völlig neu bearb. Aufl., Stuttgart 1958, Sp. 2815.

reitstellung der benötigten Materialien erwartet. Diese Regelung ist tatsächlich so verbreitet, daß z.B. die Lieferung von Baustoffen durch den Bauunternehmer neben der primär relevanten Bauausführung als wesentlicher Bestandteil seiner Leistung anzusehen ist, ohne daß damit die Bauleistung selbst zur Ware wird. Die Bauleistung enthält also sowohl eine technische Dienstleistung als auch eine Warenleistung, wobei letztere nur in Verbindung mit ersterer vorkommt, da die Lieferung von Baumaterialien ohne Verbindung mit der Ausführung von Bauarbeiten lediglich als Baustoffhandel anzusehen wäre.

(2) In Übereinstimmung mit der bauwirtschaftlichen Praxis definieren a m t l i c h e Q u e l l e n die Bauleistung wie folgt:
Das S t a t i s t i s c h e B u n d e s a m t geht z.B. bei seinen Berechnungen zur Aufstellung baumarktlicher Preisindices davon aus, daß "am Baumarkt .. in der Regel keine fertigen Produkte umgesetzt, sondern ... Bauleistungen angeboten und gekauft /werden/, die die Lieferung bestimmter Materialien und Fertigteile frei Baustelle und deren Verarbeitung oder Einbau auf der Baustelle zum Gegenstand haben", so daß "jedes Bauwerk durch das Zusammenwirken zahlreicher einzelner Bauleistungen entsteht"[1].

Obwohl die Vorschriften der V e r d i n g u n g s o r d n u n g f ü r B a u l e i s t u n g e n (VOB) als interner Verwaltungsverordnung verbindliche Normen lediglich bei Baumaßnahmen unter Beteiligung der öffentlichen Hand darstellen, haben sie "als bewährte Grundlage" weithin Praxisgeltung erlangt und werden meist auch den Bauverträgen zwischen "nichtöffentlichen" Kontrahenten zugrunde gelegt[2]. Aus diesem Grunde soll die dort zu findende

---

1) Fachserie M (Preise, Löhne, Wirtschaftsrechnung), Reihe 5 (Preise und Preisindices für Bauwerke und Bauland), Heft 1 (Meßzahlen für Bauleistungspreise und Preisindices für Bauwerke), Februar und Mai 1966, Hrsg. Statistisches Bundesamt, Stuttgart und Mainz 1966, S. 3.

2) Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), Hrsg. Deutscher Normenausschuß, Ausgabe 1965, Köln und Frankfurt a.M. 1965, S. 5.

Definition der Bauleistung als "Bauarbeiten jeder Art mit und ohne Lieferung von Stoffen oder Bauteilen"[1] hier angeführt werden.

Unter "Bauarbeiten jeder Art" dürften nach dem allgemeinen Sprachgebrauch im wesentlichen alle Arten von Neubauten, Umbauten und Reparaturen sowie gewisse Vorarbeiten (Planung, Gerüstbau, Baustelleneinrichtung etc.) zu verstehen sein.

(3) Dadurch, daß der Besteller vom Bauunternehmer letzten Endes die Erstellung eines Bauwerkes verlangt, dessen Ausführung durch eine detaillierte Leistungsbeschreibung sowie durch bindende vertragliche Vereinbarungen vorgeschrieben ist, muß man - r e c h t l i c h betrachtet - grundsätzlich auf den geschuldeten Erfolg der bauunternehmerischen Tätigkeit nach den Vorschriften des Werkvertrages (§§ 631 ff. BGB) i.S. eines i.d.R. fertigen Gebäudes abstellen[2].

Obschon im allgemeinen lediglich die Baumaterialien a u s w a h l vom Bauherrn zusammen mit dem Architekten, die Material b e s c h a f f u n g jedoch vom Bauunternehmer vorgenommen wird und insofern vielleicht eher vom Typ eines Werklieferungsvertrages (i.S.d. § 651 I BGB) gesprochen werden könnte, bleibt beim Bauvertrag dennoch der Charakter des Werkvertrages dominierend, da nicht die Lieferung der Baustoffe, denen im Fertigungsprozeß lediglich die Eigenschaft von "Zutaten" beigemessen wird[3], sondern die Erstellung des Bauwerks als geschuldete Leistung überwiegt.

---

1) Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), aaO, Teil A, § 1, S. 11.
In Anlehnung an die VOB definiert das Handwörterbuch des Städtebaues, Wohnungs- und Siedlungswesens (Art. Verdingungsordnung für Bauleistungen (Kurt Enderlein). Hrsg. Hermann Wandersleb, 3. Bd., Stuttgart 1959, S. 1496.) Bauleistungen als "Bauarbeiten, die mit oder ohne Lieferung von Baustoffen und Bauteilen an neu herzustellenden oder bestehenden Bauwerken in unmittelbarer oder mittelbarer Verbindung mit dem Grund und Boden ausgeführt werden".

2) Vgl. Hereth, Franz und Naschold, Richard, VOB/A-Kommentar, Teil A der Verdingungsordnung für Bauleistungen, 2. Aufl., Wiesbaden und Berlin 1960, S. 111 f.; Herding, W. und Schmalzl, M., Vertragsgestaltung und Haftung im Bauwesen, München und Berlin 1964, S. 111 f.

3) Vgl. Auskunft des Lehrstuhles für Baubetriebslehre der Technischen Hochschule Hannover (Prof. Jebe) vom 23. August 1969.

(4) In Zusammenfassung der bisher herausgearbeiteten Definitionsmerkmale kann die Bauleistung nunmehr als ein aus einer Vielzahl von - zunächst individuellen und stark differenzierten - einzelnen Waren- und Dienstleistungen bestehendes Leistungsbündel[1] beschrieben werden, das grundsätzlich erst in seiner Gesamtheit Objekt i.S. einer "Ware" und damit Gegenstand marktlicher Tauschbeziehungen sein kann.

Zur weiteren Charakteristik der Bauleistung ist darüber hinaus festzuhalten, daß am Baumarkt keine "Fertigerzeugnisse, von deren Art und Preisbewegung der Nachfrager sich stets durch Augenschein überzeugen kann, sondern Produkte angeboten /werden/, die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses /als "fiktive Einzelleistung"[2]/ noch keineswegs existieren, sondern erst nach Angaben und Wünschen des Bauherrn erstellt werden"[3]. Trotz einer großen Zahl jährlicher Bauvorhaben handelt es sich also - anders als bei der homogenen Massenfertigung stationärer Industrien - weitgehend um Individualfertigungen von nach Größe, Art, Produktionstechnik und Zweckbestimmung durchaus verschiedenen Gütern[4], "die sich nicht im voraus auf Lager arbeiten und bereithalten lassen"[5].

---

1) Vgl. o.V., Öffentliche Hand und Baumarkt-Voraussetzungen und Möglichkeiten einer Koordinierung, Nr. 1378 der Forschungsberichte des Landes Nordrhein-Westfalen, Hrsg. Leo Brandt, Köln und Opladen 1964, S. 12.

2) Beckermann, Theo und Wulff, Meinolf, Entwicklung und Situation des Baumarktes, Nr. 1012 der Forschungsberichte des Landes Nordrhein-Westfalen, Hrsg. Leo Brandt, Köln und Opladen 1961, S. 56.

3) Gerland, Erwin, Das Baurisiko wächst, in: Der Volkswirt, 21. Jg., 1967, Beiheft zu Nr. 14, S. 4.

4) Vgl. Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 49.

5) Gerland, Erwin, Das Baurisiko, aaO.
Für das Baugewerbe ergibt sich hieraus seine Eigenschaft als typisches, in besonderem Maße "der Unsicherheit und Willkür der Marktgestaltung" ausgesetztes Bereitschaftsgewerbe, das erst im Auftrage des Nachfragers tätig werden kann. Pfeiffer, Karl, Der Baumarkt und seine Gestaltung, in: Die Bauwirtschaft, 17. Jg., 1963, Heft 26, S. 801; vgl. Pfarr, Karlheinz, Die Bauunternehmung, aaO, S.2; Schneider, Hans K., Struktur und volkswirtschaftliche Bedeutung der Bauwirtschaft, in: Der Baumarkt. Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 37, Münster 1967, S. 11.

Die eingangs gestellte Frage nach dem Zutreffen der Homogenitätsbedingung für das Wirtschaftsgut "Bauleistung" kann damit eindeutig negativ beantwortet werden.

(5) Unter dem Gesichtspunkt ihrer Eingliederung in das System der betriebswirtschaftlichen Marktforschung ist festzustellen, daß die Bauleistung, ob man sie nun als dem Waren- oder Dienstleistungssektor zugehörig betrachtet, in jedem Falle dem derivativen Bereich der Erzeugnisse zuzuordnen ist.

Das Problem, ob die Bauleistung unter dem Aspekt einer Investitions- oder Konsumgütermarktforschung zu betrachten ist, muß zugunsten ersterer entschieden werden. Da es sich bei Bauwerken um hohe Kosten verursachende Anlage- und Kapitalgüter handelt, die eine lange Herstellungszeit beanspruchen und deren Nutzungsdauer sich über Jahrzehnte ersteckt, sollten diese zu den Investitionen gezählt werden, auch wenn sie dem privaten Gebrauch dienen (z.B. Eigenheime)[1].

bb) Die räumliche und zeitliche Gliederung

(1) Wie sich aus dem Charakter der Bauleistung als ein jeweils von den Vorstellungen des Bauherrn abhängiges standortgebundenes Individualgut ergibt, ist die Bedingung der r ä u m l i c h e n E i n h e i t etwa i.S. eines "Punktmarktes"[2] als weiteres Vollkommenheitskriterium im Beispiel des Baumarktes nicht gegeben.

Eine Aufgliederung des Baumarktes in viele regionale Teilmärkte resultiert ferner aus dem jeweils räumlich begrenzten Aktionsradius der einzelnen Baubetriebe. Der "mit jedem neuen Auftrag verbundene Wechsel der Betriebsstätte"[3],

---

1) Vgl. Bauwirtschaft und öffentliche Hand, Partner am Baumarkt. Gutachten, erstellt unter der Leitung von Olgred Aule vom Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung e.V., München, im Auftrage des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M., München 1965, S. 17; Küting, Norbert, Die Kapazitätsausweitung der Bauwirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland und ihre Problematik (1949-1960), Diss. Bonn 1963, S. 101 ff.

2) Stackelberg, Heinrich von, aaO, S. 220.

3) Schneider, Hans K., Struktur und volkswirtschaftliche Bedeutung, aaO, S. 11.

die jeweilige - in den technischen und wirtschaftlichen Bedingungen variierende - Neuerrichtung einer Baustelle "auf Zeit"[1] sowie der hierdurch bedingte ständige kostenintensive Transport von Baustoffen und Maschinen bedeutet eine erhebliche Belastung der Rentabilität, welche die geographische Ausdehnung des bauunternehmerischen Tätigkeitsbereichs markiert. Man spricht deswegen beim Baugewerbe im Gegensatz zur "stationären Industrie" auch von einer "Industrie der wandernden Fabriken"[2].

(2) Der Faktor " Z e i t " hat für die Konstruktion des Baumarktes eine eminente Bedeutung. Dies ergibt sich bereits aus der Eigenart der Bauausführung als langfristiger Einzelfertigung. Eine oft hochmechanisierte Produktionstechnik (z.B. im Fertigteilbau) verlangt ferner - ähnlich den für die Investitionsgüterindustrie geltenden Bedingungen - die Einhaltung einer gewissen Zeitspanne zwischen Auftragseingang und Arbeitsbeginn zum Zwecke einer industriellen Arbeitsvorbereitung.

Bei einer Übertragung dieser zeitbezogenen Problematik auf die Nachfrageseite "verdient festgehalten zu werden, daß die Zeitspanne zwischen Bauabsicht und Bauausführung im allgemeinen sehr groß ist"[3], wenn man berücksichtigt, ein wie weiter Weg zwischen der sich z.B. in dem Abschluß eines Bausparvertrages dokumentierenden Absicht zum Bau eines Hauses, dem Kauf eines adäquaten Grundstücks sowie der Erteilung der erforderlichen Baugenehmigung liegt[4]. Aus der somit skizzierten "Verkettung zeitlicher Marktdispositionen (von der Bauabsicht über Bauplanung, Bauauftrag, Bauvorbereitung, Bauabwicklung)"[5] wird klar, daß von einer zeitlichen Einheit des Baumarktes nicht gesprochen werden kann.

---

1) Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 49.

2) de le Roi, Rudolf und Brüggemann, Franz Hartwig, Die Industrie der wandernden Fabriken, in: Schriftenreihe des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M. 1959, Heft 1o.

3) Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 5o.

4) Vgl. ebenda.

5) Ebenda, S. 51.

cc) Personelle Präferenzen und Markttransparenz

(1) Zum "Nichtvorhandensein persönlicher Bindungen zwischen Käufern und Anbietern"[1] als weiterem Vollkommenheitsfaktor ist festzustellen, daß "in der Bauwirtschaft die p e r s o n e l l e n P r ä f e r e n z e n besonders stark hervortreten"[2]. Da der Bauunternehmer dem Auftraggeber im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses lediglich eine fiktive Leistung zu offerieren vermag, entfällt für den Bauherrn jede Möglichkeit einer antizipativen Qualitätsprüfung. Damit tritt für den Bauunternehmer um so mehr seine Persönlichkeit bzw. der Ruf seiner Firma, mit dem er als maßgeblichem "akquisitorischen Potential"[3] um eine Vorzugsstellung in der Gunst der Bauherren wirbt, in den Vordergrund[4]. "Dies ... führt zu einem System positiver und negativer Präferenzen ... und ist der Transparenz des Baumarktes nicht gerade förderlich"[5].

(2) Wie bisher deutlich wurde, ist der Baumarkt durch gerade zu ein System sachlicher, räumlicher, zeitlicher und auch personeller Differenzierungen gekennzeichnet. Eine ausreichende M a r k t t r a n s p a r e n z sowohl hinsichtlich eines einzelnen am Markt auftretenden Bauobjektes als auch bezüglich der Gesamtlage am Baumarkt wird hierdurch ungemein erschwert.

Für den Bauunternehmer auf der Angebotsseite kommt - als marktpolitisch relevante Folge des bei der Vergabe von Bauleistungen i.d.R. angewandten und die Markttransparenz hinsichtlich seiner Konkurrenz erheblich einschränkenden Submissionsverfahrens - noch der Zwang zur Teilnahme an einem sog. "blinden Wettbewerb"[6] hinzu. Dieser führt zu

---

1) Schneider, Erich, Einführung in die Wirtschaftstheorie, II. Teil, aaO, S. 7o.

2) Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 51 (Sperrschrift vom Verfasser).

3) Gutenberg, Erich, Der Absatz, aaO, S. 221.

4) Vgl. Stackelberg, Heinrich von, aaO, S. 22o.

5) Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 51.

6) In der Bauwirtschaft führen in der Regel nur etwa 3 - 8 vH aller abgegebenen Angebote zu einem Auftrag. Vgl. Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 53.

einem "kostenfressenden" und zersplitternden Einsatz seiner Kräfte am falschen Ort und schließt eine richtige Auswahl unter den zur Ausschreibung anstehenden Bauvorhaben oft nahezu aus[1].

c) Der Baumarkt als Typ des unvollkommenen Marktes

(1) Als zusammenfassendes Ergebnis der vorstehenden Ausführungen zur Analyse einzelner Vollkommenheitsfaktoren, deren Zutreffen für das Beispiel des Baumarktes ausnahmslos zu verneinen ist, läßt sich feststellen, daß die Annahme eines reinen Konkurrenzmodells auf dem Baumarkt nicht möglich und dieser seiner empirischen Gestalt nach dem von der Theorie geprägten Typ des sog. unvollkommenen Marktes zuzuordnen ist[2].

Nach dem Marktformenschema von Möller[3], das sich durch eine systematische Gegenüberstellung möglicher Angebots- und Nachfragestrukturen auf vollkommenen bzw. unvollkommenen Märkten auszeichnet, läßt sich die oben herausgearbeitete Marktbeziehung eines atomistischen Angebots- und Nachfragegefüges - übertragen auf die Situation des unvollkommenen (Bau-)Marktes - als p o l y p o l i s t i s c h e K o n k u r r e n z kennzeichnen[4].

(2) Diese an sich wünschenswerte polypolistische Konkurrenz besteht indessen nur hinsichtlich der Vielzahl von privaten und gewerblichen Nachfragern[5].

---

1) Vgl. Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 53.

2) Vgl. Gutenberg, Erich, Der Absatz, aaO, S. 182 f.; Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 51; Küppers, Theo, Grundlagen der Baupreispolitik, aaO, S. 16; Öffentliche Hand und Baumarkt, aaO, S. 11.

3) Vgl. Möller, H., aaO, S. 39.

4) Vgl. Schneider, Hans K., Struktur und volkswirtschaftliche Bedeutung, aaO, S. 13; Schneider, Erich, Einführung in die Wirtschaftstheorie, II. Teil, aaO, S. 74; Stackelberg, Heinrich von, aaO, S. 223; Gutenberg, Erich, Der Absatz, aaO, S. 184.

5) Vgl. Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 52.

Im Bereich des öffentlichen Baus treten lediglich f o r m a l sehr viele Einzelnachfrager in Erscheinung, die praktisch jedoch infolge einheitlichen Marktverhaltens als mehr oder weniger homogener "Machtblock"[1] ein Q u a s i - N a c h f r a g e m o n o p o l , in Berücksichtigung des Phänomens der unvollkommenen Konkurrenz ein N a c h f r a g e m o n o p o l o i d [2] bilden. Besonders eklatant tritt diese Situation in Bausparten zutage, in denen andere Nachfrager in nennenswertem Umfang nicht vorhanden sind[3].

(3) Bisher wurde die Struktur des Baumarktes p r i m ä r unter dem Aspekt der Deutung eines Marktes als G e s a m t h e i t der ökonomischen Beziehungen zwischen Anbietern und Nachfragern untersucht. In Berücksichtigung und Ergänzung des oben dargestellten Sachverhalts jedoch, daß die Bauleistung als Objekt der Tauschbeziehungen zwischen den Marktbeteiligten lediglich als Sammelbegriff für eine Vielzahl der verschiedensten Bauwerke aufzufassen ist, erscheint eine Aufteilung des Baumarktes "in sich auf jedes einzelne, genau definierte, qualitätsbestimmte Gut beziehende Teilmärkte"[4] - zumindest der wissenschaftlichen Logik nach - durchaus sinnvoll.

Betrachtet man dementsprechend Angebots- und Nachfrageseite nun bezüglich eines ganz bestimmten Bauobjekts innerhalb einer Bausparte (z.B. Wohnungsbau), so steht auf einem solchen, sich bei jeder Ausschreibung neu bildenden Elementarbaumarkt[5] dem einzelnen Bauherrn als Nachfrager auf der Angebotsseite eine große Anzahl miteinander konkurrierender Baubetriebe gegenüber[6]. Damit gliedert sich

---

1) Schoen, Hans-Dieter, Bauwirtschaft und Konjunktur, aaO, S. 178.
2) Zur Terminologie vgl. Möller, H., aaO, S. 35 f.
3) Vgl. Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 52. Zur Dominanz der öffentlichen Hand auf dem Baumarkt allgemein vgl. S.26Off.dieser Arbeit.
4) Schneider, Erich, Einführung in die Wirtschaftstheorie, II. Teil, aaO, S. 77.
5) Vgl. Stackelberg, Heinrich von, aaO, S. 221.
6) Von dem nach dem Zweiten Weltkrieg auf der Basis neoliberalistischer Ordnungsvorstellungen entwickelten Prinzip der Wettbewerbswirtschaft, wonach sich der am Markt vollziehende Interessenausgleich zwischen den Marktteilnehmern dergestalt vollzieht, daß sich Angebot und Nachfrage etwa gleich stark gegenüberstehen, kann freilich aufgrund einer solch"tendenziellen Stärkung der Auftrag-

Fortsetzung der Anmerkung s. folgende Seite.

der Baumarkt zunächst in B a u s p a r t e n m ä r k t e und innerhalb dieser in unzählige, regional und sachlich abgeteilte E l e m e n t a r b a u m ä r k t e, so "daß von einem einheitlichen Marktbild des /Gesamt/Marktgeschehens nicht gesprochen werden kann"[1]. Letztlich führt also jedes sich auf einen einzelnen Bauauftrag konzentrierende Aufeinandertreffen von Angebot und Nachfrage als ad-hoc-Marktbildung in der Form eines Nachfragemonopoloides zu einem (vollkommenen) "Markt[2] für sich"[3].

(4) Ein Baumarkt als S u m m e dieser Vielzahl heterogener Marktvorgänge existiert damit letztlich nur in der Theorie[4]. Er stellt "ein abstraktes Gebilde, eine Fiktion"[5] dar und besteht "nur in zusammenfassenden Statistiken, nicht aber in der Wirklichkeit"[6]. Will man im Rahmen einer "praxisnahen Marktanalyse und Marktbeobach-

---

6) Fortsetzung
geberseite"(Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 52) hier kaum die Rede sein. Vgl. Küppers, Theo, Grundlagen der Baupreispolitik, aaO, S. 16.

1) Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 49.

2) Der sich innerhalb des unvollkommenen Marktes auf das e i n z e l n e Gut beziehende Teilmarkt ist nach Stackelberg wiederum vollkommen (Vgl. Stackelberg, Heinrich von, aaO, S. 221.). Dies leuchtet auch für das Beispiel des Baumarktes ein, wenn man bedenkt, daß bei einem im Wege des Submissionsverfahrens zu vergebenden Bauauftrag sich alle Bewerber bei ihrem Angebot nach genau denselben Ausschreibungsunterlagen richten müssen, wodurch die Bauleistung als insofern wieder homogenes Gut die wesentlichste Voraussetzung des vollkommenen Marktes erfüllt. Vgl. Sölter, Arno, Kooperation in der Bauwirtschaft, in: Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1969, Heft 4, S. 25.

3) Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 49; vgl. ferner hierzu: Brüggemann, F.H., Baumarkt - Enfant terrible der Marktwirtschaft? Versuch einer Diagnose mit Anregungen für eine Therapie, in: Baupreis und Baumarkt, aaO, S. 16; Küppers, Theo, Der Weg zur Partnerschaft auf dem Baumarkt, in: Baupreis und Baumarkt, aaO, S. 156; Gunzert, Rudolf, Konzentration, Markt und Marktbeherrschung, Frankfurt a.M. 1961, S. 35.

4) Vgl. Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 5o.

5) Schneider, Hans K., Struktur und wirtschaftliche Bedeutung, aaO, S. 12.

6) Pfeiffer, Karl, Der Baumarkt, aaO, S. 5o7.

tung ... zu aussagefähigen Ergebnissen kommen, /dann/ müssen ... die E i n z e l - und T e i l m ä r k t e (Elementarbaumärkte bzw. Bauspartenmärkte) ins Auge gefaßt werden"[1]. In der betriebswirtschaftlichen Realität erscheint dem Bauunternehmer dabei "der Markt /allerdings weniger als/ ... Elementarmarkt der Theorie, sondern als räumlich begrenztes Betätigungsfeld seines Unternehmens, auf dem er als Anbieter seiner Bauleistung mit anderen Anbietern ähnlicher Struktur konkurriert"[2]. Dieser Tatbestand dürfte sich in etwa mit der von Gutenberg - speziell unter dem betriebswirtschaftlichen Aspekt - herausgestellten These decken, nach der es "für den einzelnen Betrieb ... nicht einen allgemeinen Markt, kaum einen speziellen Branchenmarkt, sondern nur konkrete absatzwirtschaftliche Situationen /gibt, die/ ... 'marktliche Daten' bilden, mit denen es der Betrieb zu tun hat"[3].

2. Der Baumarkt in der Lehre von den Verhaltensweisen

In Anbetracht der Tatsache, daß die jeweiligen Marktsituationen letztlich "allein durch das aktive bzw. reaktive V e r h a l t e n der Marktteilnehmer herbeigeführt"[4] werden, wobei - "u n a b h ä n g i g von allen denkbaren M a r k t f o r m e n"[5] - die Reaktionen der Marktparteien "nicht exakt kalkulierbar sind"[6], hat man der Marktformenlehre gelegentlich den Vorwurf gemacht, es mangele ihr "an ausreichender quantifizierbarer Bestimmtheit"[7].

---

1) Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 5o (Sperrschrift vom Verfasser).

2) Pfarr, Karlheinz, Die Bauunternehmung, aaO, S. 96.

3) Gutenberg, Erich, Grundlagen der Betriebswirtschaftslehre, 1. Bd.: Die Produktion, 8./9. Aufl., Berlin-Göttingen-Heidelberg 1963, S. 1o9.

4) Gunzert, Rudolf, aaO, S. 5o (Sperrschrift vom Verfasser).

5) Ebenda (Sperrschrift vom Verfasser).

6) Ebenda.

7) Ebenda.

Da den Unternehmungen somit "die Daten der Absatzpolitik... in den wenigsten Fällen genau bekannt"[1] seien, sie "das fehlende Wissen durch 'Erwartungen'"[2] ersetzen müßten und "die Z a h l der Anbieter und Nachfrager /allein ohnehin/ ... kein hinreichendes Kriterium für die Beurteilung der Marktform"[3] sei, hat in der Wirtschaftstheorie "eine Entwicklung eingesetzt, die dahin tendiert, jeder Marktformeneinteilung ... nur eine sekundäre Bedeutung zuzumessen: Viel wichtiger als eine 'morphologische Einteilung' der Märkte erscheine unter diesem Gesichtspunkt die V e r h a l t e n s w e i s e "[4] der Marktteilnehmer.

(1) Es würde dem Sinn der Arbeit zuwiderlaufen, nun - ausgehend etwa zunächst von der A n g e b o t s s e i t e - unbedingt einen möglichen direkten Zusammenhang zwischen der tatsächlichen Marktsituation und den von der Theorie für das Verhalten des Bauunternehmers als Polypolisten unterstellten Annahmen, nach denen bei einer "Konkurrenzbeziehung zwischen einer großen Zahl relativ kleiner Anbieter ... a priori von jedem Anbieter /auch/ die polypolistische Verhaltensweise als die am wahrscheinlichsten zur Anwendung kommende angesehen werden"[5] kann, entdecken und in aller Ausführlichkeit diskutieren zu wollen.

Inwieweit zudem das für den Polypolisten typische Verhalten, z.B. bei eigenen autonomen Preisänderungen eine entsprechende Reaktion der Konkurrenten auszuschließen[6],

---

1) Gutenberg, Erich, Der Absatz, aaO, S. 189.

2) Ebenda.

3) Schneider, Hans K., Struktur und wirtschaftliche Bedeutung, aaO, S. 13 (Sperrschrift vom Verfasser).

4) Gutenberg, Erich, Der Absatz, aaO, S. 189.

5) Schneider, Erich, Einführung in die Wirtschaftstheorie, II. Teil, aaO, S. 73.

6) Vgl. Gutenberg, Erich, Der Absatz, aaO, S. 190; Schneider, Erich, Einführung in die Wirtschaftstheorie, II. Teil, aaO, S. 73.

im konkreten Einzelfalle zutrifft, dürfte angesichts der heterogenen Vielfalt der Baumarktbeziehungen sowie der beschriebenen baumarktspezifischen Wettbewerbsbedingungen (Submission) nahezu unmöglich festzustellen sein, von dem Versuch, hieraus gar eine g e n e r a l i s i e r e n d e Formel zu entwickeln, ganz zu schweigen. -So soll denn hier die beispielhafte Herausstellung einiger allgemeiner Ansatzpunkte, aus denen man auf eine etwaige Parallelität zwischen theoriebezogener Hypothese und empirischem Tatbestand schließen könnte, genügen.

(2) Die Annahme der polypolistischen Konkurrenz auf dem Baumarkt wird - wie bereits angedeutet - durch den i n t e n s i v e n W e t t b e w e r b zwischen einer Vielzahl überwiegend kleiner (Handwerks-) Betriebe mittelständischen Charakters bestätigt. Von der marktbeherrschenden Position einiger weniger Großunternehmen kann - "gemessen an den Kapazitätsbegriffen und Marktanteilen in anderen Industriezweigen"[1] - nicht gesprochen werden; "selbst die Gruppe der großen Niederlassungsfirmen umfaßt nicht einmal lo % des Bauumsatzes"[2]. Die sich hieraus ergebende relativ schwache Marktposition sowohl des einzelnen Bauunternehmers als auch des Baugewerbes insgesamt gegenüber der Auftraggeberschaft äußert sich denn auch in einem Marktverhalten, das nicht zuletzt durch die außerordentlich beschränkten Möglichkeiten zur Entfaltung absatzpolitischer Initiativen gekennzeichnet ist."Begriffe wie 'Marketing' und 'Weckung neuer Bedürfnisse' fehlen dementsprechend weitgehend in der bauwirtschaftlichen Terminologie"[3].

Da eine Variation der Angebots m e n g e als Aktionsparameter des Unternehmers[4] für die Bauwirtschaft auf-

---

1) Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 46.

2) Ebenda.

3) Schneider, Hans K., Struktur und wirtschaftliche Bedeutung, aaO, S. 12; Gerland, Erwin, Das Baurisiko, aaO, S. 4.

4) Vgl. Ott, Alfred E., aaO, S. 116 f.

grund ihres Charakters als Auftragsgewerbe nicht in Frage kommt, bleibt der P r e i s wettbewerb, zumal unter den Bedingungen des auf das einzelne, durch Individual-w e r b u n g und "Marktschaffung" kaum heterogenisierbare Bauobjekt bezogenen (vollkommenen Elementar-) Baumarktes, nahezu die einzige Möglichkeit zu effizienter marktpolitischer Aktivität[1].

Für das Verhalten des Polypolisten weiterhin charakteristisch ist, besonders bei intensivem Wettbewerb, sein im Verhältnis zur Konkurrenz nicht agonistisches, sondern - im Bewußtsein der Sinnlosigkeit eines Verdrängungswettbewerbs bei einer Vielzahl von Mitbewerbern - i.d.R. k o o p e r a t i v e s Verhalten[2]. Hierfür gibt es gerade in der Bauwirtschaft, auch wenn die Realität eines scharfen Konkurrenzkampfes zunächst das Gegenteil vermuten läßt, eine Fülle von Beispielen. Gedacht sei nur an die bekannteste Form der kooperativen Zusammenarbeit im Baugewerbe, die der Arbeitsgemeinschaft ("ARGE"), bei der sich etwa eine Reihe gleichartiger Betriebe zur Bearbeitung eines Großbauprojektes zusammenschließt, um durch additive Kooperation eine Verbreiterung der Kapazitätsbasis und Leistungsfähigkeit zu erreichen, oder mehrere Spezialbetriebe unterschiedlicher Fachrichtungen in komplementärer Bedarfsgruppenkooperation ganze Bauwerke "schlüsselfertig" erstellen[3].

Sachlich gehören in diesen Zusammenhang auch die nach dem "Kartellgesetz"[4] zwar verbotenen, zum Zwecke der Minderung des Wettbewerbs jedoch immer wieder getroffenen P r e i s a b s p r a c h e n [5]. Deren tatsächliche Bedeutung wurde in der Vergangenheit allerdings oft erheb-

---

1) Vgl. Sölter, Arno, aaO, S. 25.

2) Vgl. Ott, Alfred E., aaO, S. 46.

3) Vgl. Sölter, Arno, aaO, Heft 3, S. 33.

4) Vgl. Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) vom 27. Juli 1957 (BGBl. I, S. 1081).

5) Vgl. Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 132.

lich überschätzt, da sie sich ja niemals auf den ganzen Markt, sondern jeweils nur auf ein einzelnes Objekt beziehen können[1].

(3) Auf den Zusammenhang zwischen polypolistischem Unternehmerverhalten und M a r k t f o r s c h u n g weist von Stackelberg hin. Er geht davon aus, daß "das Marktverhalten des Produzenten ... auf seinen V o r s t e l l u n g e n über die Marktlage seiner Produkte und Produktionsmittel"[2] beruht, welche sich dieser aufgrund von - durch die Marktforschung vermittelten - Informationen bildet. Nun werden jedoch infolge der Kostspieligkeit einer exakten Marktforschung, der organisatorischen Schwierigkeiten bei der Datenbeschaffung sowie der Zeit, die man für die Untersuchung der jeweiligen Marktlage benötigt, die Marktforschungsergebnisse verschiedener Unternehmungen, zumal diesen im Falle des Baugewerbes wegen ihres klein- bzw. mittelbetrieblichen Charakters i.d.R. das für detaillierte Marktuntersuchungen notwendige technische Instrumentarium fehlen dürfte, in ihrem Genauigkeitsgrad sehr different[3] und "nicht g e n e r e l l in der Lage /sein/, das Risiko zu verringern"[4]. "Wenn also das theoretische Ziel der Marktanalyse die Feststellung der tatsächlichen und der möglichen Absatz- und Bezugskurven der Unternehmung ist, so kann praktisch anstelle einer Kurve nur ein Streifen ermittelt werden"[5], so daß "eine verfeinerte Marktpolitik"[6] der Unternehmung unmöglich wird. Es ergibt sich hiermit ein "Sachverhalt, /wie er/ nur auf unvollkommenen Märkten eintreten kann. Das Ergebnis ist nichts anderes als die polypolistische Konkurrenz"[7].

---

1) Vgl. o.V., Markttransparenz, in: Die Bauwirtschaft, 12. Jg.,1958, Heft 32, S. 697.

2) Stackelberg, Heinrich von, aaO, S. 248 (Sperrschrift vom Verfasser).

3) Vgl. ebenda, S. 248 f.

4) Berth, Rolf, aaO, S. 24o.

5) Stackelberg, Heinrich von, aaO, S. 248.

6) Ebenda, S. 249.

7) Ebenda.

(4) Das Marktverhalten der N a c h f r a g e r nach Bauleistungen ist weitgehend an den "institutionell festgelegten Normen"[1] der Baupreisverordnung (BpVO) sowie der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) orientiert[2]. Wenn sich ihr Geltungsbereich - wie bereits ausgeführt - formal auch nur auf den öffentlichen bzw. öffentlich geförderten Bau bezieht, so darf ihr Einfluß auch auf die gesamte private Bautätigkeit nicht übersehen werden[3].

Insbesondere die VOB als "Magna Charta der Bauwirtschaft" sieht - in Berücksichtigung der durch die "potentielle Stärke"[4] der Auftraggeberseite bedingten Marktkonstellation - ihre wichtigste Aufgabe in "der Schaffung der Rahmenbedingungen für einen funktionsfähigen Wettbewerb auf dem Baumarkt, und zwar durch Regelung der Ausschreibung, Vergabe und Ausführung von Bauleistungen"[5].

Tatsächlich pflegt die Auftraggeberschaft in offensichtlicher Ausnutzung ihrer monopolähnlichen Marktstellung den wettbewerbsregelnden Normen der VOB nicht immer zu entsprechen und ändert diese oft genug autonom zum eigenen Vorteil[6]. Weitere "wirtschaftsfeindliche Tendenzen"[7] im Verhalten der Nachfrager äußern sich in "ungerechtfertigter Verschiebung der Risiken"[8] oder "unsittlichen Haftungsforderungen"[9]. Bei der Vergabe von Bauleistungen

---

1) Schneider, Hans K., Struktur und wirtschaftliche Bedeutung, aaO, S. 13.
2) Vgl. ebenda. Vgl. hierzu auch S. 263 dieser Arbeit.
3) Vgl. Bauwirtschaft und öffentliche Hand, aaO, S. 43.
4) Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 52.
5) Schneider, Hans K., Struktur und wirtschaftliche Bedeutung, aaO, S. 13 f.
6) Der von der VOB bewußt als Ziel des Submissionswettbewerbs geforderte "Marktpreis" im Sinne eines "angemessenen" bzw. "auskömmlichen" Preises bleibt somit in praxi oft Fiktion. Vgl. ebenda, S. 14.
7) Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 55.
8) Ebenda, S. 55 f.
9) Ebenda, S. 55 f.

durch ö f f e n t l i c h e Auftraggeber ist aufgrund der diesen eigenen Marktposition die Gefahr eines hoheitlichen Marktverhaltens naturgemäß besonders groß[1].

(5) Hinzuweisen bleibt noch auf die offensichtliche Interdependenz zwischen dem Verhalten der Marktpartner und der jeweiligen K o n j u n k t u r s i t u a t i o n [2].

Abgesehen von den die bauwirtschaftliche Wettbewerbslage erheblich verschärfenden Auswirkungen der letzten Rezession (1966/67) hätte man aufgrund der doch seit langem durchaus befriedigenden Auftragslage auf die Existenz grundsätzlich auskömmlicher Baumarktpreise schließen können[3]. Von einem Nachlassen des Preisdrucks zu irgendeiner Zeit konnte bisher jedoch keine Rede sein. Kostensteigerungen[4] sowie die Auswirkungen eines tiefgreifenden Strukturwandels[5] vermochten nicht nur die Vorteile einer infolge des Baubooms etwa zu vermutenden günstigeren Marktposition des Baugewerbes zu nivellieren, sondern machten "es den Bewerbern /im Gegenteil/ zunehmend schwer, ihre echten Selbst-

---

1) Als Beispiele für die Möglichkeiten eines wettbewerbswidrigen Verhaltens der öffentlichen Hand führt Schoen einen ganzen Katalog auf. Beispielhaft seien einige Punkte genannt: "Mit Hilfe gesetzlich begründeter Verordnungsermächtigung verschafft sich die öffentliche Hand eine wirtschaftliche Vorzugstellung, Verwaltungskompetenzen werden zur Amtshilfe für die Verbesserung der zivilrechtlichen Position der auftraggebenden Behörden benutzt; den Vergabebehörden wird ein bestimmtes Verhalten gegenüber den Auftragnehmern durch Richtlinien oder Empfehlungen nahegelegt" etc. (Schoen, Hans-Dieter, Bauwirtschaft und Konjunktur, aaO, S. 179). Schneider nennt in diesem Zusammenhang noch die "freihändige Vergabe von Bauaufträgen" sowie die "schlechte Zahlungsmoral der öffentlichen Auftraggeber". Schneider, Hans K., Struktur und wirtschaftliche Bedeutung, aaO, S. 15.
2) Vgl. Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 57.
3) Vgl. ebenda.
4) Als kostensteigernde Elemente zu nennen sind beispielsweise die wachsenden Personalkosten oder die erhöhten Anschaffungs- und Reparaturkosten für Maschinen und Geräte. Vgl. ebenda.
5) Hinzuweisen ist hier vor allem auf: einen - durch den zunehmenden Staatsanteil am Bauvolumen bedingten - Wandel in der Nachfragestruktur und eine damit einhergehende Verlagerung vom Hoch- zum Tiefbau; die zunehmende, sich vor allem im Führungsbereich bemerkbar machende Personalknappheit; eine rapide und aufwendige Mechanisierung des technischen Apparates sowie die "Rationalisierung der inneren und äußeren Betriebsführung". Ebenda, S. 58.

kosten im Wettbewerb als Marktpreise durchzusetzen"[1]. Es mußten Aufträge "zu jedem Preis", sogar "unter Verzicht auf gewisse Selbstkostenanteile"[2], hereingenommen werden, nur um "im Geschäft zu bleiben"[3] und neben wenigstens der Fixkostendeckung die betriebliche Kapazität zu sichern[4].

(6) Ohne nun in eine theoretische Diskussion darüber, ob eine zwingende "Zuordnung von Marktform und Verhaltensweise in dem Sinne existiert, daß die morphologische Marktform die Verhaltensweise bestimmt"[5], eintreten zu wollen, soll abschließend lediglich festgestellt werden, daß z.B. der extremen Ansicht Schneiders, "die morphologische Struktur der Anbieter und Nachfrager in einem Wirtschaftsgebiet ... /spiele/ primär keine Rolle"[6], weswegen "für den Ablauf des Wirtschaftsprozesses in der Zeit a l l e i n die Verhaltensweise der handelnden Wirtschaftssubjekte relevant"[7] sei, angesichts der aufgezeigten empirischen Situation auf dem Baumarkt nicht ganz gefolgt werden kann. Vielmehr wird man danach Gunzert Recht geben müssen, der darauf hinweist, den "Erkenntniswert /der Verhaltensweise/ gegenüber der rein morphologischen Analyse der Märkte nicht"[8] zu überschätzen, da, wie Gutenberg-für die spezielle Baumarktsituation durchaus zutreffend- bemerkt, die "Verhaltensweisen weitgehend mit den konkreten Marktsituationen in Übereinstimmung sind, die in den Marktformen ... systematisiert werden"[9].

---

1) Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 57.

2) Ebenda.

3) Ebenda; vgl. auch Schneider, Hans K., Struktur und wirtschaftliche Bedeutung, aaO, S. 14.

4) Vgl. ebenda.

5) Ott, Alfred E., aaO, S. 1o3 ff.

6) Schneider, Erich, Einführung in die Wirtschaftstheorie, II. Teil, S. 72 (Sperrschrift vom Verfasser).

7) Ebenda.

8) Gunzert, Rudolf, aaO, S. 53 f.

9) Gutenberg, Erich, Der Absatz, aaO, S. 19o.

Insgesamt dürfte sich die K o m b i n a t i o n einer Analyse des subjektiven Verhaltens der Marktparteien unter dem Aspekt der Verhaltensforschung mit der "auf objektiven Marktgegebenheiten"[1] beruhenden Untersuchung des Bausektors nach der Marktformenlehre als wissenschaftlicher Rahmen für eine erste Charakteristik des Baumarktes in seiner Eigenschaft als Gegenstand einer betriebswirtschaftlichen Baumarktforschung im wesentlichen bewährt haben; denn eine "mengen- und wertmäßige Erfassung von Angebot und Nachfrage /hat/... nur dann Eigenwert und Aussagekraft, wenn sie qualitativ als echtes Marktgeschehen und Ausdruck wirtschaftlichen Verhaltens der Baumarktpartner gelten kann"[2]. Auch wenn eine Baumarktforschung - ihrer Eigenart als Investitionsgütermarktforschung gemäß - primär auf sachlich-objektiven Kriterien basieren muß, so erhalten die erwähnten qualitativen Gesichtspunkte doch eine gewisse reale Bedeutung dadurch, "daß bauliche Investitionsneigungen und ihre Verwirklichung zeitlich sehr auseinanderklaffen können und psychologische Impulse der Bauträger eine wichtige Rolle spielen. Es muß deshalb auch bei sorgfältiger Analyse der Baumöglichkeiten stets mit gewissen Unsicherheitsfaktoren gerechnet werden, deren Erfassung und Einbeziehung der unternehmerischen Intuition überlassen bleibt"[3].

(7) Der Baumarkt dürfte damit insgesamt, wenn ihm auch eine grundsätzliche "ökonomische Marktgesetzlichkeit"[4] gewiß nicht abzusprechen ist, als ein außerordentlich kompliziert strukturierter und wenig transparenter, "mit Güter- und Warenmärkten landläufiger Vorstellung"[5] kaum vergleichbarer Markt gekennzeichnet sein. Dies gilt ins-

---

1) Gutenberg, Erich, Der Absatz, aaO, S. 19o.
2) Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 59.
3) Gerland, Erwin, Das Baurisiko, aaO.
4) Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 49.
5) Gerland, Erwin, Das Baurisiko, aaO.

besondere dann, wenn - wie im öffentlichen Bau - den Beziehungen zwischen Anbietern und Nachfragern ein nicht aus dem marktwirtschaftlichen Bereich stammender Akzent zu eigen ist.

3. Zusammenfassung

Wenn die bisher i.S. einer definitorischen Charakterisierung des Baumarktes zusammengetragenen Erkenntnisse bezüglich ihrer praktischen und unmittelbaren Verwendbarkeit im Rahmen einer Hochbaumarktforschung auch - denkt man etwa an die im konkreten Fall kaum gegebene Möglichkeit einer irgendwie gearteten Berücksichtigung der für diesen Wirtschaftsbereich eigentümlichen zahlreichen Teilmärkte - nicht überbewertet werden können, so lassen sie über das ihnen zweifellos zukommende allgemeine wissenschaftliche Interesse hinaus dennoch erste Ansatzpunkte zur Lösung der anstehenden Problematik erkennen. Dies sei anhand einiger Beispiele nachgewiesen:
So könnte man aus der Existenz einer atomistischen Angebotsstruktur eventuell schon hier insoweit auf die zweckmäßigste O r g a n i s a t i o n s f o r m einer betriebswirtschaftlichen (Hoch-) Baumarktforschung schließen, als diese sich in Anbetracht der großen Zahl kleiner und mittlerer Betriebe sicher eher kooperativ als einzelbetrieblich durchführen ließe. Bezieht man dazu das für den Baumarkt als ebenfalls zutreffend erkannte Merkmal der Unvollkommenheit mit in die Betrachtung ein, so lassen sich in Umrissen die Grenzen ausmachen, innerhalb derer die Marktforschung überhaupt zur G r u n d l a g e der doch offensichtlich recht beschränkten Möglichkeiten der b e t r i e b l i c h e n M a r k t p o l i t i k des Bauunternehmers werden kann. In diesem Zusammenhang zu erwähnen ist ferner die sich aus dem Phänomen des "blinden Wettbewerbs" ergebende, augenscheinlich geringe Relevanz der K o n k u r r e n z f o r s c h u n g sowie die aus der räumlichen Enge des jeweils individuellen Absatzfeldes resultierende Notwendigkeit einer entsprechenden Berücksichtigung des Aspekts der R e g i o n a l a n a l y s e.

Den Ausführungen zur Verhaltensweise der Marktparteien könnte man u.a. entnehmen, daß, obwohl der Baumarkt primär Objekt einer sachlich-rational orientierten Investitionsgütermarktforschung ist, dennoch das p s y c h o l o g i s c h e M o m e n t - denkbar etwa als die im Zusammenhang einer Prognose zu erfassenden Wohnwünsche der Bevölkerung für die Zukunft - keineswegs vernachlässigt werden darf.

II. Der Hochbaumarkt als Bauspartenmarkt

Die bisher ausschließlich auf die Kennzeichnung des G e s a m t baumarktes bezogenen Ausführungen sollen nunmehr auf den speziellen Bereich des Themas eingeengt werden. Da die vorstehenden Darlegungen in ihrem g r u n d s ä t z l i c h e n Gehalt ohne Einschränkung auf den Hochbausektor übertragbar sind, bleibt noch die Aufgabe, diesen durch eine entsprechende Interpretation des Bauleistungsbegriffs terminologisch gegenüber dem Gesamtbaumarkt abzugrenzen. Im weiteren Verlauf der Arbeit soll als Hochbaumarkt somit der Teil des Gesamtbaumarktes verstanden werden, für den die Hochbaudefinition zutrifft.

1. Begriff und Merkmale des Hochbaus

(1) Die heterogene Vielfalt der verschiedensten nur denkbaren Bauwerkstypen und Bauweisen im Hochbau erklärt, weswegen eine wissenschaftlich exakte und allgemein gültige Definition schlechterdings kaum möglich erscheint und den zur Verfügung stehenden Quellen nach bisher auch noch nicht gefunden wurde[1]. Einige v e r s u c h s w e i s e Begriffserklärungen lauten wie folgt:

Im S c h r i f t t u m bemüht man sich verschiedentlich, den Hochbau durch seine begriffliche Abgrenzung zum Tiefbau zu präzisieren. Als Unterscheidungskriterium bedient man sich dabei der Erdoberfläche[2]. Während die Errichtung

1) Vgl. Auskunft des Lehrstuhls für Baubetriebslehre an der TH Hannover, aaO; Auskunft des Instituts für Baubetriebslehre der Universität Stuttgart (Prof. Drees) vom 26. August 1968.

2) Vgl. Art. Bauwirtschaft (Erwin Gerland). Handwörterbuch des Städtebaus, aaO, S. 26o.

von "Gebäuden, deren Hauptteile über dem Erdboden liegen"[1], als Hochbau gelten, zählen alle in die Tiefe des Erdreichs vordringenden Arbeiten zum Tiefbau[2].

Mag diese Unterscheidung, besonders was das Stichwort "E r r i c h t u n g" angeht, in gewisser Weise gerechtfertigt erscheinen, so trifft sie den Kern der Sache dennoch nicht, da z.B. die beim Hausbau erforderlichen Ausschachtungsarbeiten noch durchaus dem H o c h b a u zugerechnet werden[3]. Zudem erweist sich diese Vorstellung in Anbetracht der technischen Entwicklung im Bauwesen als zu eng[4] und erschwert in Zweifelsfällen eine klare Abgrenzung. So würde z.B. nach obiger Definition eine Tiefgarage nicht zum Hochbau rechnen, wohingegen Pfarr eine solche in seinem "Bauartenschlüssel" - einem umfassenden, im Rahmen der Angebotskostenrechnung verwandten Katalog beispielhaft ausgeführter (Hoch-)Bauarten - eindeutig dem "allgemeinen Hochbau" zuordnet[5].

Eine relativ grobe, in der Abgrenzung zum Tiefbau jedoch klare Definition gibt Jebe, wenn er schreibt: "Der Hochbau umfaßt ... alle Baumaßnahmen, bei denen ein irgendwie nutzbarer umbauter Raum geschaffen wird"[6].

(2) Die a m t l i c h e S t a t i s t i k spricht expressis verbis überhaupt nicht vom "Hochbau", sondern zählt lediglich global den Brücken-, Wasser- und städtischen Tiefbau sowie Erdbewegungen zum Tiefbau und schreibt alle übrigen Bauten einschließlich der Fundierungen hierfür dem Hochbau zu. Baumaßnahmen mit Hoch- u n d Tiefbau rechnet sie zum Hochbau[7]. Sie gliedert die im Rahmen der zahlenmäßigen

1) Art. Hochbau (H. Frommhold). Bauwörterbuch, Begriffsbestimmungen aus dem Bauwesen, Düsseldorf 1967, S. 126.
2) Vgl. Siebert, Wilhelm, Die gegenwärtige Lage des Tiefbaus in Schleswig-Holstein. Ein Beispiel für die ökonomischen Bedingungen und Auswirkungen der Durchsetzung des technischen Fortschritts, Diss. Kiel 1959, S. 6 ff.
3) Vgl. ebenda.
4) Vgl. Art. Bauwirtschaft (Erwin Gerland), aaO, S. 260.
5) Vgl. Pfarr, Karl Heinz, Die Bauunternehmung, aaO, S. 104 ff.
6) Auskunft des Lehrstuhls für Baubetriebslehre an der TH Hannover, aaO.
7) Vgl. Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 10.

Erfassung des Baumarktes maßgeblichen Ergebnisse sowohl der Bauberichterstattung als auch der Bautätigkeitsstatistik nach Bedarfsbereichen, also nach dem Verwendungszweck der errichteten Gebäude, in einzelne S p a r t e n (z.B. Wohnungsbau, öffentlicher Hochbau, landwirtschaftlicher und gewerblicher Bau) bzw. in Wohn- und Nichtwohngebäude, so daß von einer klaren definitorischen Unterscheidung in Hoch- und Tiefbau keine Rede sein kann.

Eben diesem Vorgehen folgen im allgemeinen auch die V e r b a n d s s t a t i s t i k e n. In Ermangelung einer eindeutigen Begriffserklärung muß dieses der vorliegenden Arbeit zugrunde gelegt werden.

2. Zum Verhältnis von Rohbau und Ausbau

Im Sinne der spezifischen Aufgabenstellung des Themas bedarf der Hochbaubegriff in seiner bisher herausgearbeiteten Form nun noch einer weiteren Eingrenzung, da der Hochbau hier nur insoweit interessiert, als er den im Zusammenhang dieser Arbeit zu erfassenden Bauunternehmungen zuzurechnen ist. Als solche sind die im wesentlichen mit Maurer- und Betonarbeiten befaßten Betriebe des Hoch- und Ingenieurbaus sowie die ("gemischten") Betriebe des Allgemeinen Hoch-, Tief- und Ingenieurbaus[1] im Rahmen des Bauhauptgewerbes anzusehen. Ihr Tätigkeitsbereich bezieht sich lediglich auf den Rohbau innerhalb des Hochbaus, so daß aus der bisher als Oberbegriff für die Roh- u n d Ausbauphase eines Bauwerks gebrauchten Hochbau-Definition der Ausbau[2] auszuklammern ist[3].

---

1) Nicht berücksichtigt werden sollen hier also die normalerweise sonst noch zum Bauhauptgewerbe zählenden Betriebe für Zimmerer-, Dach-, Außenputzarbeiten etc.

2) Unter "Ausbau" begreift man "Bauarbeiten auf der Baustelle am Bau, die nach Fertigstellung des Rohbaus bis zur gebrauchsfertigen /"schlüsselfertigen"/ Übergabe eines Gebäudes erforderlich sind" (z.B. die Tätigkeit von Fliesenlegern, Glasern, Malern etc.). Art. Ausbau (H. Frommhold). Bauwörterbuch, aaO, S. 19; vgl. ferner Art. Ausbau (Kurt Enderlein). Handwörterbuch des Städtebaus, aaO, S. 86; Kirner, Wolfgang, Zur Entwicklung des Ausbauvolumens, in: Baumarkt, 62. Jg., 1963, Heft 49, S. 3o15.

3) Vgl. Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 9.

Mit dem dergestalt umrissenen Hochbaubegriff ist im folgenden also etwa die Vorstellung von der R o h b a u - l e i s t u n g der im Hochbausektor tätigen Unternehmen des Bauhauptgewerbes zu verbinden[1], soweit sie zu den "Lieferungen und Leistungen /gehören/, die für die Bauausführung eines Bauwerkes ... bis zur Rohbauabnahme[2] ... üblicherweise erforderlich sind"[3].

---

1) Vgl. Beckermann, Theo und Wulff, Meinolf, aaO, S. 14.

2) Hierunter versteht man "die nach Vollendung der tragenden Teile, der Schornsteine, Brandwände, Treppen und der Dachkonstruktion von der Baubehörde auf Antrag des Bauherrn vorzunehmende Prüfung, ob die ausgeführten Bauarbeiten den genehmigten Plänen, den Bauvorschriften und den Bedingungen und Auflagen des Genehmigungsbescheides entsprechen". Art. Rohbauabnahme (H. Frommhold). Bauwörterbuch, aaO, S. 194.

3) Art. Rohbau (Kurt Enderlein). Handwörterbuch des Städtebaus, aaO, S. 1265.

Zweites Kapitel:

Der Inhalt der betriebswirtschaftlichen Absatzmarktforschung im Hochbaubereich als Gegenstand einer funktionalen Analyse

A. Die Nachfrage im Absatzmarkt

I. Vorbemerkung zur Charakteristik des Untersuchungsobjekts

Im Mittelpunkt einer Absatzmarktanalyse steht die Untersuchung von Struktur und Entwicklung der Nachfrage bzw. des - ihr im praktischen Sprachgebrauch der Marktforschung begrifflich häufig gleichgesetzten[1] - B e d a r f s , da dieser als Ausdruck für die Aufnahmefähigkeit des Marktes über die Verwertbarkeit der betrieblichen Leistungserstellung - und damit über die Existenz eines Unternehmens schlechthin - "letztinstanzlich" entscheidet[2].

Für den Unternehmer stellen "marktfeststellbare" Bedarfsäußerungen[3] den Ausgangspunkt seiner Entschlußfassung im Hinblick auf den Einsatz des absatzpolitischen Instrumentariums[4] mit dem Ziel dar, mittels einer bestwirksamen Marktbeeinflussung "das Bedürfnis nach einer Produktart mit dem Bedürfnis nach s e i n e m individuellen Erzeugnis"[5] zu identifizieren, um auf diese Weise einen

---

1) Vgl. Deutsch, Paul, Problemstellung, aaO, S. 51 ff.; Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 69; Gutenberg, Erich, Der Absatz, aaO, S. 375; Angehrn, Otto, Unternehmer und betriebliche Marktforschung, aaO, S. 43; Grünwald, Rolf, Beiträge zur Absatzforschung, in: Beiträge zur Markt- und Verbrauchsforschung, Heft 2, Wien 1961, S. 47; Eichholz, Reinhold E., Stellung und Aufgaben quantitativer Absatzmarktforschung, in: Der Marktforscher, 12. Jg., 1968, Heft 8, S. 2o6.

2) Vgl. Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 69; Geisser, Heribert O., Marktforschung in der schweizerischen Produktionsgüterindustrie, Freiburg (Schweiz) 1961, S. 45.

3) Vgl. Eichholz, Reinhold E., Stellung und Aufgaben, aaO, S. 2o6.

4) Vgl. Gutenberg, Erich, Der Absatz, aaO, S. 123 ff.

5) Angehrn, Otto, Unternehmer und betriebliche Marktforschung, aaO, S. 45 (Sperrschrift vom Verfasser).

möglichst großen Teil der potentiellen Nachfrage auf sich zu vereinigen und damit seinen Absatz zu sichern[1].

In diesem Zusammenhang erscheint eine - vorerst vom konkreten Fall des Hochbaumarktes abstrahierende - Klärung der Begriffe Nachfrage, Bedarf und Bedürfnis als den wesentlichen Elementen des Absatzmarktes sowie deren Zuordnung zueinander geboten.

(1) Das B e d ü r f n i s ist als s u b j e k t i v e s, nach Beseitigung strebendes Mangelempfinden[2] "leibseelischer Zuständlichkeit"[3] zu verstehen, das aus "allen Motiven und Trieben individuellen Handelns, ... aus den natürlichen und sozialen Lebensbedingungen ... /sowie/ aus der moralischen Persönlichkeit des Menschen"[4], seiner "gesamten Lebenshaltung und Lebensansicht ... und seinem sittlichen Bewußtsein"[5] resultiert bzw. hierdurch determiniert wird[6].

Es stellt damit "keine ökonomische, sondern eine psychische Größe"[7] dar, die "vielfach widerspruchsvoll und rationalen Erklärungen weitgehend unzugänglich ist"[8]. Dennoch gewinnt sie - gleichsam als Vorstufe des Bedarfs - wirt-

---

1) Vgl. Angehrn, Otto, Unternehmer und betriebliche Marktforschung, aaO, S. 45.

2) Vgl. Gutenberg, Erich, Der Absatz, aaO, S. 375; Angehrn, Otto, Unternehmer und betriebliche Marktforschung, aaO, S. 4o; Art. Bedarf und Bedürfnis (Stein, Otto). Handwörterbuch der Sozialwissenschaften, Bd. I, Stuttgart-Tübingen-Göttingen 1956, S. 7o7; Art. Bedürfnis (Montaner, Antonio). Handwörterbuch der Betriebswirtschaftslehre, Bd. I, 3.,neu bearb. Aufl., Stuttgart 1956, Sp. 563.

3) Scherhorn, Gerhard, Bedürfnis und Bedarf, Berlin 1959, S. 84 f.

4) Art. Bedürfnis (Montaner, Antonio), aaO, Sp. 563.

5) Schnutenhaus, Otto R., Absatzpolitik und Unternehmensführung, Freiburg i.Br. 1961, S. 222.

6) Vgl. Katona, George, Das Verhalten der Verbraucher und Unternehmer, Tübingen 196o, S. 127.

7) Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 69; Katona, George, aaO, S. 127; Grünwald, Rolf, aaO, S. 46.

8) Berekoven, Ludwig, Die Werbung für Investitions- und Produktionsgüter, Nürnberg 1961, S. 14.

schaftliche Relevanz insofern, als "sie sich objektiv im Bedarf nach knappen Gütern"[1] niederschlägt und damit "den gesamten Wirtschaftsprozeß, namentlich auch die Produktion" maßgeblich beeinflußt[2].

(2) Der B e d a r f in seiner elementaren Form als o b j e k t i v e und damit grundsätzlich bereits quantifizierbare Größe[3] entsteht aus dem Bedürfnis erst dann, wenn dieses sich "als Ausfluß reiflicher, zielgerichteter Überlegungen"[4], verbunden mit dem Wunsch nach seiner sofortigen oder zukünftigen Befriedigung, an konkreten Gütern oder Leistungen mit dem Ziel orientiert, Verfügungsrechte darüber zu erlangen[5].

Der im Schrifttum verschiedentlich anzutreffenden, gleichbedeutenden Verwendung der Begriffe "Bedürfnis" und "Bedarf"[6] kann hier trotz ihres sachlich zweifellos engen Zusammenhanges schon deshalb nicht gefolgt werden, weil, von dem terminologisch verschiedenen Ursprung ganz abgesehen[7], der Bedarfsbegriff an Personen u n d Betriebe geknüpft ist, während der Ausdruck "Bedürfnis" n u r mit einer Person in Verbindung gebracht werden kann[8]. Auch besteht zwischen Bedürfnis und Bedarf nicht immer eine quantitative Identität, da i.d.R. "nur ein Teil der Bedürfnisse ... den Bedarf /bildet/, nämlich der Teil, der

---

1) Montaner, Antonio, aaO; Geisser, Heribert O., aaO, S. 45.

2) Ebenda.

3) Vgl. Gutenberg, Erich, Der Absatz, aaO, S. 375; Geisser, Heribert O., aaO, S. 45.

4) Ebenda, S. 46.

5) Vgl. Scherhorn, Gerhard, aaO, S. 85; Knüvener, Heinz, Bernd, Die Problematik der Absatzmarktforschung für Produktivgüter, Diss. Münster 1967, S. 35; Geisser, Heribert O., ebenda, S. 46.

6) Einige Literaturstellen hierzu finden sich bei Knüvener, Heinz Bernd, aaO, S. 35.

7) Vgl. Grünwald, Rolf, aaO, S. 46.

8) Vgl. Stein, Otto, aaO, S. 708.

als effektive Nachfrage auf dem Markt wirksam zu werden vermag"[1]. "Die Termini Bedarf und Bedürfnis bezeichnen also zwei gänzlich verschiedene Tatbestände"[2].

(3) Von dem sich beim Bedarfsträger intern bildenden "latenten" Bedarf[3] ist die N a c h f r a g e als "offener" Bedarf im wesentlichen dadurch zu unterscheiden, daß sie sich - in dem Streben nach Ausgleich des eben beschriebenen Spannungsverhältnisses zwischen dem Bedarf und dem Wunsch nach seiner Deckung - durch "Geltendmachung von Kaufkraft"[4] aktiv und erkennbar, letztlich in Form eines Kaufabschlusses, am Markt äußert[5].

(4) Zusammenfassend, etwa am realistischen Beispiel des Ablaufs einer Kaufhandlung dargestellt, kann man die erörterten Begriffe als die Entwicklungsstadien bzw. Stufen der Bedarfsbildung oder abstrakt als Phasen eines Willensprozesses interpretieren: "Auf der Motivationsebene"[6] formieren sich die B e d ü r f n i s s e in Form von Eindrücken oder Erkenntnissen zu dem Wunsch nach einer bestimmten Handlung, die sich, "auf der Ebene der Bewußtseins- oder Willensentscheidung in eine objektorientierte Handlungsabsicht umgesetzt"[7], zum B e d a r f verdichtet[8].

---

1) Gutenberg, Erich, Der Absatz, aaO, S. 375.

2) Stein, Otto, aaO, S. 708.

3) "Der Bedarf in seiner latenten Phase, d.h. in einem Moment, da vielleicht der erste Konkretisierungsprozeß hinsichtlich der überhaupt zu wählenden .. /Güter oder Leistungen/ noch nicht abgeschlossen ist" (Geisser, Heribert O., aaO, S. 48), gewinnt für den Produzenten eine besondere Bedeutung insofern, als er in diesem Stadium noch absatzpolitischen Einflüssen und Argumenten am ehesten zugänglich ist (Vgl. ebenda). "Sind die Entscheidungen erst einmal getroffen, so dürfte es schwer halten, eine bemerkenswerte Bedarfsverschiebung herbeizuführen". Ebenda.

4) Angehrn, Otto, Unternehmer und betriebliche Marktforschung, aaO, S. 43.

5) Vgl. Deutsch, Paul, Problemstellung, aaO, S. 52; Knüvener, Heinz Bernd, aaO, S. 37 f.; Katona, George, aaO, S.XXII; Geisser, Heribert O., aaO, S. 48 f. Hierbei ist zu beachten, inwieweit nun der offene Bedarf als aktive, "auf den Kauf bestimmter Güter gerichtete Nachfrage" (Ebenda.) auftritt und zu einem konkreten Auftrag führt -womit sich ein erster konkreter Anhaltspunkt für die statistische Verifizierung der sonst in ihrem Ausmaß ziffernmäßig nur schwer faßbaren Bedarfsvorstellungen ergibt (Vgl. Grünwald, Rolf, aaO, S. 47) - oder lediglich der Befriedigung von im Wege der B e d a r f s -

(Fortsetzung der Anmerkungen s. folgende Seite)

Mit monetären Mitteln ausgestattet, wird auf der "Ebene der wirtschaftlichen Handlung"[1] der Bedarf durch "Pretialisierung"[2] zur kaufkräftigen N a c h f r a g e [3].

Wenn sich die diskutierten Begriffe terminologisch und sachlich auch in einigen Punkten unterscheiden, so können sie, zumal die Bedarfssphäre den Bereich der "geldlich realisierbaren Vorgänge des Bewußtseins und Unterbewußtseins"[4] letztlich als eine G e s a m t größe erfaßt, doch - vor allem in ihrer praktischen Anwendung - als lediglich verschiedene Ausprägungsformen e i n e s globalen Bedarfsbegriffs angesehen werden[5]. Während hierbei dem "Bedürfnis" die mehr subjektiv-qualitativen Aspekte zu subsumieren sind, orientieren sich die Termini "Bedarf" und "Nachfrage" als Grundlage quantitativer Untersuchungen des Marktvolumens an objektiv-mengen- bzw. preisbezogenen Gesichtspunkten. Ihr synonymer Gebrauch erscheint somit gerechtfertigt[6].

(5) Nachdem nun die zentrale Bedeutung des Bedarfs innerhalb der "Nachfrageuntersuchung im Absatzmarkt" hinreichend herausgestellt sein dürfte[7], gilt es diesen - da er eine Vielzahl von Einzelaspekten, wie z.B. die Schichtung der Bedarfsträger, die räumliche Verteilung der Kaufkraft, Art

---

5) Fortsetzung
s i m u l a t i o n geäußerten informatorischen Ansprüchen potentieller Kunden dient und damit zusätzliche Mehrarbeit erfordert. Vgl. Geisser, Heribert O., aaO, S. 5o .

6) Scherhorn, Gerhard, aaO, S. 89.

7) Vgl. ebenda.

8) Vgl. ebenda.

1) Ebenda.

2) Kropf, H.F.J., Angewandte Psychologie und Soziologie in Werbung und Vertrieb, Stuttgart 196o, S. 1o5.

3) Vgl. Scherhorn, Gerhard, aaO, S. 89.

4) Schnutenhaus, Otto R., aaO, S. 225.

5) Vgl. ebenda, S. 22o.

6) Vgl. Kropf, H.F.J., aaO, S. 1o5; Brüggemann, Josef, Der Wohnungsbedarf, in: IV. Königsteiner Gespräch-Referate, Bonn 1965, S. 2; Hauff, Manfred G., Theorie und Praxis wohnungswirtschaftlicher Marktforschung, in: Wohnungs-

(Fortsetzung der Anmerkungen s. folgende Seite)

und Eigenheiten der Bedarfsäußerungen, die Nachfrageelastizitäten, produktive und konsumtive Verwendungszwecke, strukturelle, konjunkturelle und saisonale Einflußgrößen etc.[1], in sich vereinigt und somit in der Tat "kein gleichartiges Gebilde"[2], sondern eine recht "komplexe Größe"[3] darstellt - in seinen grundlegenden Elementen zu g l i e d e r n ; denn erst eine exakte Kenntnis der genannten Bedarfsindikatoren ermöglicht "eine treffsichere Wahl absatzpolitischer Mittel und Maßnahmen... /und damit eine/ Gewährleistung des Umsatzerfolges"[4].

In Anlehnung an Schäfer läßt sich der Bedarfskomplex in vier Haupterkenntnisobjekte einteilen:
Gegenstand der Bedarfsuntersuchung sind zunächst "die im Markt feststellbaren Bedarfs ä u ß e r u n g e n "[5], d.h. der Bedarfsinhalt qualitativer und quantitativer Art, welcher als "Folge von Auswirkungen der dahinterstehenden Bedarfs f a k t o r e n "[6] erscheint.

"Um nun sowohl die Bedarfsäußerungen wie die Bedarfsfaktoren in konkreter Weise erfassen zu können"[7], sind zunächst diejenigen Menschen bzw. Menschengruppen aufzuspüren, "die als Bedarfssubjekte für eine bestimmte Ware oder Dienstleistung in Betracht kommen"[8], nämlich die Bedarfs - t r ä g e r .

---

6) Fortsetzung
bestandspolitik und Marktforschung. Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität, Bd. 7o, Münster 1968, S. 117f.; Peters, Karl-Heinz, Die Analyse des örtlichen Wohnungsbedarfs durch die Wohnungsunternehmen, in: Ergebnisse der Arbeitsgruppe I: Volkswirtschaft - Wohnungswirtschaft auf dem Allgemeinen Deutschen Bauvereinstag 1957 in Berlin, Hrsg. Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V., Köln 1957, S. 1.

7) Vgl. Eichholz, Reinhold E., Stellung und Aufgaben, aaO, S. 2o8.

1) Vgl. hierzu Deutsch, Paul, Problemstellung, aaO, S. 51 f.

2) Gutenberg, Erich, Der Absatz, aaO, S. 466.

3) Eichholz, Reinhold E., Stellung und Aufgaben, aaO, S.2o8.

4) Ebenda.

5) Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 69 (Sperrschrift vom Verfasser).

6) Ebenda (Sperrschrift vom Verfasser).

7) Ebenda.

8) Ebenda.

Die Frage der räumlichen Bindung des Bedarfs betrifft die Untersuchung der Bedarfs g e b i e t e . Hierbei geht es für den Bauunternehmer um die für ihn besonders wichtige Erfassung der lokalen und regionalen Absatzmärkte, wobei dem Problem der jeweiligen Absatzdichte sowie der daraus abzuleitenden, in Rechengrößen fixierbaren Aufnahmefähigkeit der Märkte besondere Bedeutung zukommt[1].

Diese solchermaßen gegliederten Bedarfselemente werden in der folgenden, auf die empirische Situation des Baumarktes bezogenen Untersuchung in den Zusammenhang sowohl einer Global- als auch Partialmarktbetrachtung gestellt: Im Rahmen der G l o b a l betrachtung - die ihre Berechtigung daraus ableitet, daß die Bedarfsvorstellungen der Nachfrageseite sich i.d.R. zunächst in geschlossenen Verhaltenskomplexen[2], z.B. in dem vorerst noch undifferenzierten Wunsch "zu bauen", und dann erst in der konkreten Nachfrage nach bestimmten Gütern äußern, weswegen "bei Bedarfsuntersuchungen nicht sogleich der spezielle Bereich zu erkunden, sondern erst der g a n z e Bedarfskomplex zu analysieren /ist/, dem die Ware zugehört"[3] - sollen die Ausführungen im wesentlichen zunächst auf eine a l l g e m e i n e Untersuchung des Bedarfs v o l u m e n s und seiner V e r t e i l u n g nach regionalen Schwerpunkten beschränkt bleiben.

S p e z i f i z i e r t e Aussagen über die größen-und speziell a r t mäßige Aufschlüsselung der Bedarfsgesamtheit auf ihre T r ä g e r sowie die Bedeutung ihrer E i n f l u ß f a k t o r e n erscheinen aufgrund deren sachlich enger Bindung an die verschiedenen Bedarfsarten (Bausparten) sowie der sich hieraus ergebenden jeweiligen Besonderheiten im Zuge einer g e n e r a l i s i e r e n -

---

1) Vgl. Schäfer, Erich, Betriebswirtschaftliche Marktforschung, Essen 1955, S. 7o f.; derselbe, Grundlagen, aaO, S. 7o.

2) Vgl. ebenda, S. 1o6.

3) Eichholz, Reinhold E., Stellung und Aufgaben, aaO, S. 2o6.

d e n Vorgehensweise nicht sinnvoll. Ihre Untersuchung soll daher - vor allem zum Zwecke einer praxisgerechten Gewichtung der zu behandelnden Gesichtspunkte - einer nach den einzelnen in Frage kommenden Auftraggebergruppen bzw. den hiermit nahezu identischen H a u p t b a u b e - r e i c h e n [1] gegliederten P a r t i a l analyse vorbehalten bleiben, wobei "die S u m m e der partiellen Analysen als General- oder Totalanalyse den Inhalt ... /des/ ganzen Problemkreises ergibt"[2].

Im Rahmen der Marktanalyse und Marktbeobachtung, in welche die Globalbetrachtung sowie die Hauptabschnitte der Partialanalyse jeweils unterteilt sind, finden sich die genannten Gliederungspunkte des Bedarfs a u s d r ü c k - l i c h nur bei der A n a l y s e wieder. Innerhalb der mit den Bedarfsschwankungen befaßten Markt b e o b a c h - t u n g werden sie der Sache nach zwar berücksichtigt, gliederungsmäßig jedoch den - dies scheint dem Gegenstand der Betrachtung eher dienlich zu sein - jeweiligen Bewegungsformen des Marktes untergeordnet[3].

II. Die Globalmarktbetrachtung

1. Die Analyse der Marktstruktur

a) Versuch einer Quantifizierung des Hochbaubedarfs im Rahmen des Gesamtbauvolumens

(1) Der Versuch einer statistischen Quantifizierung des Hochbaubereichs im Sinne der Erfassung der Bedarfs m e n g e

---

1) Der Wohnungsbau kann zu einem erheblichen Teil privaten Auftraggebern, der gewerbliche und landwirtschaftliche Bau den entsprechenden Betrieben und der öffentliche Bau der öffentlichen Hand als den jeweiligen Bauträgern zugeordnet werden.

2) Deutsch, Paul, Problemstellung, aaO, S. 55 (Sperrschrift vom Verfasser).

3) Vgl. Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 347.

als "das äußerlich Wahrnehmbare am Bedarfsvorgang"[1] vermag ein plastisches Bild über die tatsächlichen Größenverhältnisse insbesondere dann zu vermitteln, wenn man sein Volumen im Verhältnis zum "Bedarfsgesamt"[2], zum Umfang des g a n z e n Baumarktes also, mißt.

Zur zahlenmäßigen Konkretisierung des Gesamtbaumarktes bedarf es zunächst der Ableitung eines hierzu geeigneten Maßstabes. Ausgegangen werden kann dabei vom Terminus "B a u v o l u m e n ". Da die amtliche Statistik keine Angaben über eine derartige Größe veröffentlicht, "fehlen infolgedessen ausdrücklich auf diesen Begriff bezogene methodische Erläuterungen von dieser Seite"[3].

An anderer Stelle definiert worden ist das Bauvolumen jedoch bereits im Jahre 1951 - in Übereinstimmung mit dem Statistischen Bundesamt - durch den "Arbeitskreis volkswirtschaftliche Gesamtrechnung" der Arbeitsgemeinschaft deutscher wirtschaftswissenschaftlicher Forschungsinstitute als "der Teil der volkswirtschaftlichen Produktion, der der Errichtung, Verbesserung oder Reparatur von Anlagen dient, die unmittelbar mit Grund und Boden verbunden sind und nicht zur maschinellen Ausrüstung gehören"[4]. - Da das in DM-Beträgen angegebene Bauvolumen eine wirtschaftliche und nicht technische Größe darstellt, kann es auch als der durch einen Geldbetrag ausgedrückte Wert der Bauproduktion eines Zeitabschnitts - meist eines Kalenderjahres - definiert werden[5].

---

1) Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 98.

2) Ebenda, S. 1o9.

3) Kirner, Wolfgang, Das Bauvolumen der Jahre 195o bis 196o in der Bundesrepublik und seine Finanzierung unter besonderer Berücksichtigung des Beitrages öffentlicher Stellen, Sonderhefte Neue Folge, Nr. 57, Reihe A: Forschung, Hrsg. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V., Berlin 1961, S. 9.

4) Arndt, Klaus Dieter, Beitrag zur Ermittlung des Bauvolumens im Bundesgebiet, in: Vierteljahreshefte zur Wirtschaftsforschung, Jg. 1951, Heft 4, S. 319.

5) Vgl. Lucadou, Emil von, Das Bauvolumen, in: Die Bauwirtschaft, 9. Jg., 1955, Heft 42, S. 1151.

Dem Bauvolumen sind somit zunächst die etwa mit dem Begriff "Bauleistung" zu umschreibenden Teile der gesamtwirtschaftlichen Produktion zuzurechnen, wobei man sich über die Abgrenzung dessen, was ein derart abgesteckter Rahmen zu umfassen hat[1], durch Konvention einigte[2].

Einem solch weiten Bauvolumenbegriff liegt naturgemäß das Produktionsergebnis eines nicht nur den Bereich des Bauhauptgewerbes, sondern sogar den des g e s a m t e n Baugewerbes überschreitenden Firmenkreises zugrunde, da das Bauvolumen im oben dargelegten Sinne außerdem noch die Bauleistung anderer Unternehmen (z.B. Montagebau von Stahlbaufirmen), die Eigenleistungen von Bauherren (z.B. Regiebau der Gebietskörperschaften) und bestimmte Dienstleistungen (z.B. die der Architekten) enthält[3]. Der Bauvolumenbegriff muß daher, soweit er durch sich lediglich auf das B a u h a u p t g e w e r b e beziehende Statistiken - gemeint sind im wesentlichen die der Bauberichterstattung - quantifiziert wird, gedanklich auf den Beitrag dieses Sektors der Bauwirtschaft zur Gesamtbauleistung beschränkt werden.

Der Versuch, das so definierte Gesamtbauvolumen - einschließlich seines Teilbereichs "Hochbau" - s t a t i s t i s c h zu verifizieren, kann grundsätzlich sowohl im Rahmen der P r o d u k t i o n s - als auch der F i n a n z i e r u n g s s p h ä r e vorgenommen werden.

---

1) Man rechnet z.B. stählerne Brückenkonstruktionen und Fertighäuser sowie fest mit dem Bauwerk verbundene "Bestandteile" (z.B. Installationen) zum Bauvolumen, nicht dagegen beispielsweise Kesselbauten, die zur maschinellen Ausrüstung zählen. Vgl. Kirner, Wolfgang, Das Bauvolumen, aaO, S. 9; Arndt, Klaus Dieter, Beitrag zur Ermittlung des Bauvolumens, aaO, S. 319; derselbe, Die Bauvolumen-Rechnung und ihre aktuelle Bedeutung, in: Die Bauwirtschaft, 12. Jg., 1958, S. 248.

2) Vgl. Kirner, Wolfgang, Das Bauvolumen, aaO, S. 9; Arndt, Klaus Dieter, Die Bauvolumen-Rechnung, aaO, S. 319.

3) Vgl. Kirner, Wolfgang, Das Bauvolumen, aaO, S. 10 f.

(2) Die Berechnung des Bauvolumens innerhalb der P r o d u k t i o n s s p h ä r e könnte man unter Zugrundelegung der produzierten Leistung zunächst an der N a c h f r a g e s e i t e orientieren und dabei im Hinblick auf die zur Verfügung stehenden statistischen Quellen von den Ergebnissen der amtlichen B a u t ä t i g k e i t s s t a t i s t i k ausgehen, zumal diese ausschließlich den im Rahmen der vorliegenden Arbeit relevanten Hochbau, soweit er behördlicherseits genehmigungspflichtig ist, erfaßt[1].

Die Verwendung dieser Statistik zur Ermittlung des G e s a m t bauvolumens erscheint aus einer Reihe von im folgenden kurz darzulegenden Gründen jedoch kaum angebracht:

1.) Da es sich bei den Angaben der Bautätigkeitsstatistik um "in M e n g e n einheiten (Zahl der Wohnungen, Gebäude usw.) gemessene Volumensgrößen"[2] handelt, dürften diese, vor allem "infolge der Vielzahl der verwendeten Maßeinheiten"[3], zur Erfassung eines der Einheitlichkeit halber notwendigerweise in W e r t größen (Preisen) zu messenden Gesamtbauvolumens wenig geeignet sein[4].

2.) Das hierbei auftretende B e w e r t u n g s p r o b l e m ist zwar grundsätzlich lösbar, da "in der auf den Meldungen der Bauaufsichtsbehörde beruhenden Bautätigkeitsstatistik ... auch ... Wertangaben (sogenannte veranschlagte reine Baukosten)"[5] als vom Architekten ex ante errechnete Größen ausgewiesen werden; diese stehen jedoch wiederum "in keiner direkten Beziehung zu den tatsächlichen Umsätzen"[6], womit bereits der nächste Kritikpunkt - das Periodisierungsproblem - angeschnitten ist.

---

1) Zur Kennzeichnung des S t a n d o r t s der Bautätigkeitsstatistik im Rahmen der Baustatistik vgl. S. 336 ff. dieser Arbeit.

2) Kirner, Wolfgang, Das Bauvolumen, aaO, S. 12 (Sperrschrift vom Verfasser).

3) Ebenda. Als Mengeneinheiten werden z.B. genannt: Wohn- und Nutzflächen in Quadratmetern, umbauter Raum in Kubikmetern, veranschlagter Bauaufwand in DM etc. Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1969, aaO, S. 249.

4) Vgl. Kirner, Wolfgang, Das Bauvolumen, aaO, S. 12.

5) Ebenda.

6) Ebenda.

3.) Die Bautätigkeitsstatistik kann infolge des Umstandes, daß Bauwerke z.B. v o r bzw. eine erhebliche Zeitspanne n a c h Erteilung der B a u g e n e h m i g u n g e n , deren Erfassung einen wesentlichen Bestandteil dieser Statistik ausmacht, b e g o n n e n werden können, nicht zum Ausweis eines p e r i o d e n g e r e c h t e n B a u v o l u m e n s , auf den es ja gerade im Sinne einer auf objektiv vergleichbare Daten angewiesenen Marktübersicht maßgeblich ankommt, herangezogen werden[1].

4.) Die Angaben der Bautätigkeitsstatistik sind zudem einerseits unvollständig und für die Feststellung des Bauvolumens insofern nur beschränkt verwendbar, als sie eine Reihe von Bauleistungen, wie z.B. Teile der baugewerblichen Tätigkeit, geringfügige Reparaturen sowie alle Bauwerke, für die im allgemeinen keine Angaben über den umbauten Raum möglich sind, überhaupt nicht erfassen[2]; anderseits tritt in den Ergebnissen nicht nur der Rohbau, sondern auch das Ausbauvolumen in Erscheinung[3], weswegen diese Statistik, speziell unter dem Aspekt des hier besonders interessierenden Rohhochbaus, erhebliche Mängel aufweist.

---

1) Die nicht zuletzt zum Ausgleich dieses Mangel eingeführte Baufertigstellungs- bzw. Bauüberhangsstatistiken können hier zwar eine gewisse Abhilfe schaffen, führen aber zu einer wenig praktikablen Unübersichtlichkeit und sind - unverständlicherweise - untereinander nur zum Teil direkt vergleichbar.

2) Vgl. Kirner, Wolfgang, Das Bauvolumen, aaO, S. 12 und 43.

3) Dies äußert sich z.B. in dem unverhältnismäßigen Übergewicht des W o h n u n g s b a u s , den die im Rahmen der Bautätigkeitserhebungen geführte Baugenehmigungsstatistik, gemessen an den - die Ausbaukosten einschließenden - "veranschlagten reinen Baukosten", 1967 mit 26,1 Mrd. DM (62,9 vH) gegenüber dem Nichtwohnungsbau mit 15,4 Mrd. DM (37,1 vH) ausweist, während das diesbezügliche Verhältnis, gemessen an dem nur den Rauminhalt angebenden technischen Maßstab des "umbauten Raumes", davon abweichend mit lediglich 219,3 Mill. cbm (57,9 vH) zu 159,2 Mill. cbm (42,1 vH) angegeben wird. Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1969, aaO, S. 249.

Wenn die genannten kritischen Einwände auch die mangelnde Eignung der Bautätigkeitsstatistik zur Verifizierung des G e s a m t bauvolumens offensichtlich hinreichend zu begründen vermögen, so bleibt aufgrund ihrer im übrigen umfassenden und tiefgegliederten Angaben die Zweckmäßigkeit einer Verwendung dieser Statistik im Rahmen der auf die Analyse einzelner Hochbaubereiche abgestellten P a r t i a l analyse ebenso unbestritten.

(3) Zur Ermittlung und Darstellung des Bauvolumens einer Periode eher geeignet erscheinen die Ergebnisse der auf die A n b i e t e r s e i t e abstellenden amtlichen B a u b e r i c h t e r s t a t t u n g [1], zumal sich diese ausschließlich mit dem Bauhauptgewerbe als der für die Erstellung des Rohbauvolumens "zuständigen" Produzentengruppe befaßt und ihre Zahlenangaben einheitlich als "wirtschaftliche Umsätze" bzw. "geleistete Arbeitsstunden" ausweist.

Die Bauberichterstattung bietet durch eine Reduzierung "der denkbaren, vom produzierten Gut her definierten Aggregate"[2] auf insgesamt fünf Baubereiche - den Wohnungsbau, den landwirtschaftlichen Bau, den gewerblichen und industriellen Bau sowie den öffentlichen und Verkehrsbau, letzterer unterteilt in Hoch- und Tiefbau, - außerdem den Vorteil einer Systematik, die, soweit sie den Hochbau betrifft, unmittelbar für die Gliederung der Partialanalyse übernommen werden konnte.

Will der Baumarktanalytiker - zumindest im Rahmen einer Globaluntersuchung - zu einer hinreichend p r a k t i k a b l e n und e i n h e i t l i c h e n statistischen Fundierung seiner Ergebnisse gelangen, so bleibt ihm in der Regel kein anderer als der hier beschrittene Weg, wes-

---

1) Zur Kennzeichnung und standortmäßigen Bestimmung dieser Erhebung im System der Baustatistik vgl. S. 336 ff. dieser Arbeit.

2) Kirner, Wolfgang, Das Bauvolumen, aaO, S. 13.

wegen man in der Literatur gelegentlich eine analoge Vorgehensweise findet[1].

Die Bauberichterstattung weist nach dem Umsatz des Bauhauptgewerbes bzw. nach den von diesem geleisteten Arbeitsstunden das Gesamtbauvolumen für das Jahr 1967 mit 44,3 Mrd. DM[2] bzw. 2,5 Mrd. Stunden aus. Über die bauspartenmäßige Gliederung dieser Summengrößen gibt das nachstehende Schaubild 2 Auskunft.

Danach nimmt der Hochbausektor mit einem Anteil von, gemessen am Umsatz des Bauhauptgewerbes, etwa 3o Mrd. DM oder 67,5 vH und - der Anzahl der Arbeitsstunden gemäß - sogar 72,1 vH im Rahmen des Gesamtbauvolumens mit Abstand die erste Stelle ein.

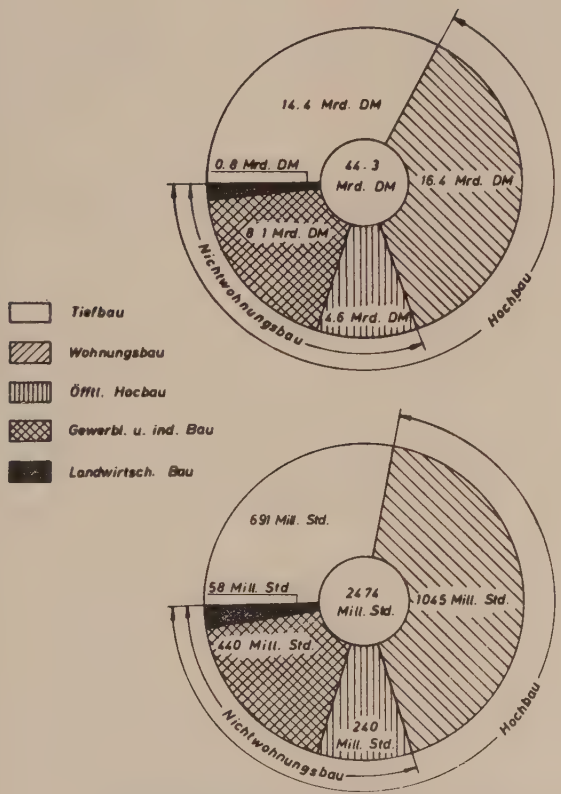
---

1) Vgl. hierzu die ähnlich aufgebaute Analyse der schweizerischen Baumarktentwicklung von Christen, Alfred, Bauwirtschaft und Bautätigkeit in der Schweiz (192o bis 1955), Zürich 1964. - Auch sind z.B. die Ergebnisse der vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung e.V., Berlin, durchgeführten, im folgenden noch zu besprechenden Bauvolumenrechnung sowie die der vom Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung e.V., München, jährlich aufgestellten Bauprognose in entsprechender Weise gegliedert. Vgl. Wochenbericht des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, 35. Jg., 1968, Nr. 27, S. 159; Baustatistisches Jahrbuch 1968, Hrsg. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M. 1968, S. 61; Bauvorausschätzung bis 1977, Hrsg. Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung e.V., München 1967.

2) Nach den Ergebnissen der Umsatzsteuerstatistik, die infolge ihrer von der Bauberichterstattung abweichenden und nicht nach Bauarten differenzierenden Erhebungsmethode sowie aufgrund der Erfassung auch bauvolumenfremder (Handels-) Umsätze für eine Quantifizierung des Bauvolumens kaum verwendbar ist, belief sich der somit nur bedingt vergleichbare Umsatz des Bauhauptgewerbes 1966 auf 47,9 Mrd. DM (Bauberichterstattung: 46,9 Mrd. DM). Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 41o; Kirner, Wolfgang, Das Bauvolumen, aaO, S. 19.

Schaubild 2:

Die Struktur des Bauvolumens nach Baubereichen in Mrd. DM wirtschaftlichem Umsatz und Mill. geleisteten Arbeitsstunden des Bauhauptgewerbes, 1967



Quelle: Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublick Deutschland 1968, aaO, S. 244, Baustatistisches Jahrbuch 1968, aa O, S. 2ff.

I n n e r h a l b des Hochbaus wiederum vereinigt der W o h n u n g s b a u mit einem - den Tiefbauanteil[1] noch um 2 Mrd. DM übersteigenden - Betrag von 16,4 Mrd. DM über ein Drittel des gesamten Bauvolumens auf sich und kann damit die führende Position auf dem gesamten Baumarkt beanspruchen.

Der Nichtwohnungsbau in Höhe von 13,5 Mrd. DM (3o,4 vH) ist mit 4,6 Mrd. DM (1o,3 vH) dem ö f f e n t l i c h e n H o c h b a u sowie mit 8,1 Mrd. DM (18,2 vH) dem g e w e r b l i c h e n und i n d u s t r i e l l e n Bau zuzuordnen, während der l a n d w i r t s c h a f t l i c h e Bau mit o,8 Mrd. DM (1,9 vH) eine relativ unbedeutende Rolle spielt.

Während sich - wie der Graphik weiter zu entnehmen ist - im Bereich des Nichtwohnungsbaus die jeweils auf den Umsätzen bzw. geleisteten Arbeitsstunden basierenden prozentualen Anteile der einzelnen Bauarten in etwa entsprechen, besteht hinsichtlich dieses Verhältnisses für den nach geleisteten Arbeitsstunden gemessenen Wohnungsbau ein deutliches relatives Übergewicht von 5,2 vH. Dieses dürfte im wesentlichen auf die noch immer unverhältnismäßig arbeitsintensive und nur einen begrenzten Maschineneinsatz zulassende Bauweise in diesem Hochbauzweig zurückzuführen sein; der Umsatz je Arbeitsstunde ist

---

1) Der Tiefbau gliedert sich zu etwa gleichen Teilen in den Straßenbau und sonstigen Tiefbau; beide können i m w e s e n t l i c h e n dem Bereich der öffentlichen Bautätigkeit zugerechnet werden. Die zweifellos auch im gewerblichen und landwirtschaftlichen Bau enthaltenen Tiefbau-Elemente werden in der amtlichen Statistik nicht gesondert nachgewiesen, da nach Auskunft des Statistischen Bundesamtes vom 27. August 1968 "keine Möglichkeit /besteht/, aus den vorliegenden Unterlagen ihren Anteil zu ermitteln". So rechnen denn auch die beiden bauwirtschaftlichen Spitzenverbände, der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M., und der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V., Bonn, in ihren Statistiken den gesamten Tiefbau dem öffentlichen Bau zu, während sie die in anderen Baubereichen enthaltenen - mit Sicherheit geringfügigen - Tiefbauanteile dem jeweiligen Hochbauvolumen zuschlagen. Dieser Vorgehensweise wurde auch für die dieser Arbeit zugrunde zu legenden Zahlenangaben gefolgt. Vgl. Baustatistisches Jahrbuch 1968, aaO, S. 1 und 7; Jahrbuch des deutschen Baugewerbes 1968, Hrsg. Zentralverband des deutschen Baugewerbes e.V., Bonn 1968, Teil VI, S. 2; Kirner, Wolfgang, Das Bauvolumen, aaO, S. 14.

gegenüber den anderen Hochbauarten im Wohnungsbau bei weitem am niedrigsten[1].

Auch gegen die Verwendung des der Bauberichterstattung zu entnehmenden Zahlenmaterials zur Messung des Gesamt- bzw. Hochbauvolumens lassen sich indessen kritische Einwände vorbringen:

1.) Eine Erfassung des Bauvolumens mittels der vom Bauhauptgewerbe getätigten Umsätze wird wohl nie " v o l l s t ä n d i g gelingen, da - zumindest theoretisch - jeder Bauherr die in das Volumen eingehenden Leistungen selbst erbringen kann, ohne ein Bauunternehmen in Anspruch nehmen zu müssen"[2].

2.) Die auf den monatlich veröffentlichten Umsatzreihen der Bauberichterstattung beruhenden Angaben über das von den Betrieben des Bauhauptgewerbes produzierte Rohbauvolumen erfassen lediglich die Z a h l u n g s e i n g ä n g e [3]. Um zu einem tatsächlich periodengerechten Bauvolumen zu gelangen, müßten diese Umsätze - ihrem jeweiligen Bauartenanteil entsprechend - sowohl um den Zuwachs an noch nicht bezahlten, aber berechneten (Vor-) Leistungen, den ausstehenden Forderungen also, als auch um bereits begonnene, aber noch nicht berechnete Leistungen vermehrt werden, während gewisse D o p p e l z ä h l u n g e n , die sich daraus ergeben, "daß bestimmte Umsätze sowohl von etwa vorhandenen Generalunternehmern als auch von eingesetzten Subunternehmern zur Bauberichterstattung gemeldet werden"[4], zu subtrahieren wären.

---

1) Dieser betrug im Jahre 1967 lediglich 15,7 DM, während er im gewerblichen und industriellen Bau 18,3 DM und im öffentlichen Hochbau sogar 19,1 DM ausmachte. Vgl. Baustatistisches Jahrbuch 1968, aaO, S. 5.

2) Kirner, Wolfgang, Das Bauvolumen, aaO, S. 12. (Sperrschrift vom Verfasser).

3) Vgl. Müller, Gerhard, Der Begriff "Umsatz" in der Bauindustrie, in: Die Bauwirtschaft, 21. Jg., 1967, Heft 9, S. 192 f.; Kirner, Wolfgang, Das Bauvolumen, aaO, S. 18.

4) Kirner, Wolfgang, Das Bauvolumen, aaO, S. 18 f.; vgl. auch Arndt, Klaus Dieter, Beitrag zur Ermittlung des Bauvolumens im Bundesgebiet, aaO, S. 319; Bartels, Hildegard, Raabe, Karl-Heinz, Schörry, Otto, u.a., Die Neuberechnung des Sozialprodukts für die Bundesrepublik Deutschland, in: Wirtschaft und Statistik, 9. Jg., 1957, Heft 3, S. 144.

(4) Die letztgenannten Kritikpunkte - vor allem das sich aus der oft mehr als einjährigen Dauer von Bauarbeiten ergebende Periodisierungsproblem sowie die Möglichkeit von Doppelzählungen - versucht das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung e. V. (DIW), Berlin, aufgrund eigener, allerdings auf die Ergebnisse der amtlichen Statistik zurückgreifender Berechnungen zu berücksichtigen, indem es ein in eben diesen Punkten korrigiertes Bauvolumen errechnet.

Da in der baukaufmännischen Praxis eine Forderung auf Gegenleistung zwar im Zeitpunkt der Leistungserstellung entsteht, bis zur Endabrechnung aber meist in Form sukzessiver Abschlagszahlungen beglichen wird, geht das DIW so vor, daß es eine Bauleistung jeweils der Periode zurechnet, in der diese eine Forderung auf Gegenleistung bewirkt. Das solcher Art errechnete Bauvolumen einer Periode ist also identisch mit der Summe aller in diesem Zeitraum effektiv erstellten Bauleistungen[1] und kann insofern als realistischer Maßstab zur Messung des Baumarktvolumens angesehen werden.

Zur Messung des Bauvolumens im Sinne dieser Arbeit nur begrenzt verwendbar ist diese Statistik jedoch deswegen, weil sie in ihren Ergebnissen für die einzelnen Bauarten Roh- und Ausbau zusammengefaßt ausweist und diese nur in der Hochbausumme[2] - dort allerdings in annähernder Übereinstimmung mit dem Hochbauumsatz der bauhauptgewerblichen Betriebe[3] - getrennt berücksichtigt[4].

---

1) Vgl. Kirner, Wolfgang, Das Bauvolumen, aaO, S. 1o.

2) Vgl. hierzu auch Tabelle 6, Sp. 5 und 6.

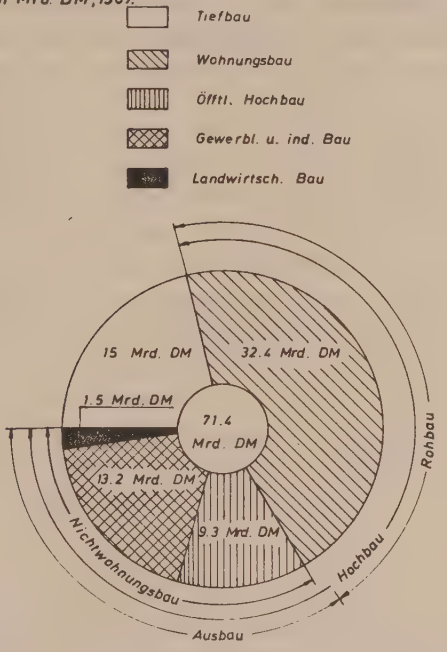
3) Gewisse Differenzen beruhen im wesentlichen darauf, daß in der Bauvolumenrechnung des DIW neben dem Bauhauptgewerbe noch weitere an der Erstellung der Gesamtbauleistung beteiligte Produzentengruppen, wie etwa die des Montagebaus, berücksichtigt werden. Vgl. Kirner, Wolfgang, Das Bauvolumen, aaO, S. 19 ff.

4) Vgl. Wochenbericht des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, 35. Jg., 1968, aaO, S. 159.

Dieser Sachverhalt hat in der Graphik 3 seinen andeutungsweisen Niederschlag gefunden. Während - wie ein Vergleich der analog aufgebauten Schaubilder 2 und 3 lehrt - die dem Nichtwohnungsbau zuzuordnenden Baubereiche ihren relativen Anteilen am Gesamtbauvolumen gemäß eine gewisse Kongruenz mit den Ergebnissen der Bauberichterstattung aufweisen, schlägt im Wohnungsbau, der mit einem Anteil von 32,4 Mrd. DM oder 45,5 vH am gesamten Bauvolumen partizipiert, das erhebliche Gewicht des Ausbaus zu Buche. Hierauf ist im

Schaubild 3:

Die Gliederung des Baumarktes nach Baubereichen im Rahmen der Bauvolumenrechnung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, Berlin, in Mrd. DM, 1967



Quelle: Baustatistisches Jahrbuch 1968, a.a.O, S. 61.

wesentlichen auch der - im Diagramm durch einen Teil des äußeren Kreises gekennzeichnete - bedeutende Anteil des Ausbaus[1] am g e s a m t e n Hochbauvolumen von 43,8 vH sowie das im Verhältnis zur Bauberichterstattung absolut gesehen höhere Bauergebnis der DIW-Rechnung von 71,4 Mrd. DM gegenüber 44,3 Mrd. DM zurückzuführen.

(5) "Im Gegensatz zu dem an die Produktionssphäre gebundenen Bauvolumen bieten die an f i n a n z i e l l e T r a n s a k t i o n e n anknüpfenden Aggregate den Ansatzpunkt für die Anlayse des Bauvolumens"[2] unter dem Finanzierungsaspekt.

Auf den Versuch einer Quantifizierung des Bauvolumens nach Finanzierungsgesichtspunkten soll in dieser Arbeit jedoch verzichtet werden, da das hierzu notwendige statistische Material weder im nötigen Umfang noch in der erforderlichen Einheitlichkeit zur Verfügung steht[3].

Als weitere in diesem Zusammenhang zu nennende Schwierigkeit ist neben dem auch hier bestehenden Periodisierungsproblem[4] die auf die Herkunft der Mittel zu beziehende Frage sowie deren sachliche Zurechnung zu nennen, "da weder die von den Bauherren selbst aufgebrachten von den ihnen von Dritten zur Verfügung gestellten Mitteln getrennt werden können, noch festzustellen ist, wann und ob diese Mittel für Bauten verwendet wurden"[5].

---

1) Zu einigen grundsätzlichen Ausführungen über die Entwicklung des Ausbauvolumens vgl. Kirner, Wolfgang, Zur Entwicklung des Ausbauvolumens, aaO, S. 3o15.

2) Kirner, Wolfgang, Das Bauvolumen, aaO, S. 14.

3) Vgl. ebenda, S. 15.

4) Wegen der mit fortschreitender Baufertigstellung verbundenen sukzessiven Baupreiszahlung und der daher erst einige Zeit später erfolgenden Endabrechnung sind die von den Bauherren verausgabten Mittel nicht unbedingt als Äquivalent für das Bauvolumen derselben Periode anzusehen. Vgl. ebenda, S. 14.

5) Ebenda.- Wie die Ausführungen zur Finanzierung des Wohnungsbaus (vgl. S.203 ff. dieser Arbeit) zeigen, können die genannten Einwände n i c h t als repräsentativ für die Partialanalyse angesehen werden.

b) Die räumlichen Schwerpunkte des Hochbaubedarfs

Während im vorangegangenen Abschnitt Struktur und Volumen des Hochbaumarktes als räumliche E i n h e i t betrachtet wurden, ist nunmehr die von diesem Gesamtbild nicht unwesentlich abweichende regionale Verteilung des Baubedarfs innerhalb der BRD zu untersuchen, wobei wegen der - aus dem weitgehenden Fehlen entsprechenden Zahlenmaterials resultierenden - Unmöglichkeit, das Staatsgebiet in einer tieferen Untergliederung als der nach Ländern hinreichend d e t a i l l i e r t analysieren zu können, die Betrachtung im w e s e n t l i c h e n auf der Ebene der Bundesländer durchgeführt werden muß. Auf "die aus der Eigenart eines bestimmten Bedarfsraumes"[1] erwachsenden, sich insbesondere aus den gebietsmäßig verschiedenen wirtschaftlichen und Siedlungsverhältnissen ergebenden spezifischen Problemen und Wirkungen in ihrer Bedeutung für die Bedarfsstruktur kann insofern nur in groben Zügen eingegangen werden.

Allgemein dürfte für den Marktforschung treibenden Bauunternehmer trotz seiner relativ starken Standortgebundenheit auch die regionale Analyse des Baumarktvolumens auf einer seinen individuellen Absatzbereich überschreitenden Ebene von erheblichem Interesse sein, da z.B. die Folgen der konjunkturellen Entwicklung oder der Bildung überregionaler Ballungsgebiete als Determinanten des Baubedarfs i.d.R. erst in einem größeren räumlichen Rahmen erkennbar werden.

aa) Die Gliederung nach Bundesländern

Die räumliche Gliederung des Bauvolumens innerhalb der Bundesrepublik weist eine nicht unerhebliche Differenzierung auf. Gliedert man die Länder in drei, nach der Differenz vom durchschnittlichen Anteil von 2,7 Mrd. DM oder 9,1 vH am Gesamtbauvolumen unterschiedenen Gruppen,

---

1) Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 9o.

so lassen sich nach den Daten der Tabelle 1 in der Spitzengruppe eindeutig die Länder Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg ausmachen. Der Mittelgruppe zuzurechnen sind etwa Niedersachsen und Hessen, während die Länder Schleswig-Holstein, Hamburg und Bremen, Rheinland-Pfalz, Berlin (West) und das Saarland in jeweils geringerem Maße beteiligt sind.

Mit 16,8 Mill. Einwohnern und einem Anteil an der Gesamtbevölkerung der Bundesrepublik von 28 vH ist N o r d - r h e i n - W e s t f a l e n das größte und mit rund

Tabelle 1:

Die regionale Verteilung des bauhauptgewerblichen Umsatzes nach Bundesländern 1967

Bundesland	Insge-samt	Tief-bau	Hochbau					
			Insge-samt	Wohnungs-bau	Nichtwohnungsbau			
					Insge-samt	öfftl. Hochbau	gewerbl.u. ind. Bau	landwirt-schaftl.Bau
			Mill. DM					
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Schleswig-Holstein	1 835	633	1 202	751	451	162	191	98
Hamburg	1 564	497	1 067	521	546	151	395	-
Niedersachsen	4 884	1 584	3 300	1 946	1 354	449	709	196
Bremen	623	174	449	207	242	69	170	3
Nordrhein-Westf.	12 155	3 764	8 391	4 498	3 893	1 146	2 651	96
Hessen	4 283	1 472	2 811	1 432	1 379	506	788	85
Rheinland-Pfalz	2 712	1 065	1 647	873	774	331	388	55
Baden-Württemberg	6 435	1 984	4 451	2 536	1 915	689	1 111	115
Bayern	7 568	2 556	5 012	2 775	2 237	822	1 223	192
Saarland	687	280	407	176	231	78	149	4
Berlin (West)	1 583	404	1 179	699	480	177	303	-
BRD insgesamt	44 329	14 413	29 916	16 414	13 502	4 580	8 078	844
			v H					
Schleswig-Holstein	4,14	4,39	4,02	4,58	3,34	3,54	2,37	11,61
Hamburg	3,53	3,45	3,57	3,17	4,05	3,30	4,89	-
Niedersachsen	11,02	10,99	11,03	11,86	10,03	9,80	8,78	23,22
Bremen	1,40	1,21	1,50	1,26	1,79	1,51	2,11	0,36
Nordrhein-Westf.	27,42	26,12	28,05	27,40	28,83	25,02	32,82	11,37
Hessen	9,66	10,21	9,40	8,72	10,21	11,05	9,75	10,07
Rheinland-Pfalz	6,12	7,39	5,50	5,32	5,73	7,23	4,80	6,52
Baden-Württemberg	14,52	13,77	14,88	15,45	14,18	15,04	13,75	13,63
Bayern	17,07	17,73	16,75	16,91	16,57	17,95	15,14	22,75
Saarland	1,55	1,94	1,36	1,07	1,71	1,70	1,84	0,47
Berlin (West)	3,57	2,80	3,94	4,26	3,56	3,86	3,75	-
BRD insgesamt	100	100	100	100	100	100	100	100

Quelle: Zusammengestellt und errechnet nach Fachserie E (Bauwirtschaft, Bautätigkeit, Wohnungen), Reihe 1 (Ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft); Dezember und Jahr 1968, Hrsg. Statistisches Bundesamt, Stuttgart und Mainz 1969, S. 11 f.

5oo Einwohnern je qkm gleichzeitig auch - von den Stadtstaaten abgesehen - am dichtesten besiedelte Bundesland[1]. Dementsprechend stellt es mit etwa 12 Mrd. DM, einem Anteil am bauhauptgewerblichen Gesamtumsatz des Jahres 1967 von 27 vH und einer Beteiligung am Hochbauvolumen von 28 vH, was genau seinem Bevölkerungsanteil entspricht und die Rolle der Bevölkerungszahl bzw. -dichte als wesentlichem Einflußfaktor der Hochbautätigkeit unterstreicht, den absoluten Schwerpunkt des Baubedarfs in der Bundesrepublik dar.

Trotz der Konzentration seiner Bevölkerung - 43 vH der Einwohner leben in Städten über loo ooo Einwohner und sogar 85 vH in Gemeinden über 5 ooo Einwohner[2] - auf einige wenige Ballungsgebiete hat sich das Verhältnis des in den kreisfreien Städten und Landkreisen erzielten Umsatzes auf lediglich 54 zu 46 zugunsten der Städte eingespielt[3]. Diese relativ gleich hohe Beteiligung von Stadt und Land an der Bautätigkeit läßt sich im wesentlichen dadurch begründen, daß der hohe Industriebesatz Nordrhein-Westfalens sich relativ gleichmäßig über das ganze Land verteilt[4].

Spartenmäßige Schwerpunkte innerhalb des Hochbauvolumens sind der vergleichsweise hohen Bevölkerungszahl und dem industriellen Charakter des Landes zufolge der Wohnungsbau sowie der gewerbliche und industrielle Bau, die mit einem Umsatzanteil von 4,5 Mrd. DM bzw. 2,7 Mrd. DM etwa 27 vH bzw. 33 vH der Gesamtsumme beanspruchen.

---

1) Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 25 ff.

2) Vgl. ebenda, S. 33. Die Vergleichszahl für Schleswig-Holstein z.B. lautet im letzteren Fall auf 65 vH. Vgl. ebenda.

3) Vgl. Statistisches Jahrbuch Nordrhein-Westfalen 1968, Hrsg. Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 1968, S. 175.

4) Vgl. ebenda, S. 158 ff.

Das flächenmäßig größte und der Bevölkerungszahl nach mit 1o,3 Mill. Einwohnern (17 vH) zweitgrößte Bundesland B a y e r n steht mit einem Volumenanteil von 5 Mrd. DM (16,8 vH) in der Hochbautätigkeit ebenfalls an zweiter Stelle.

Dem früher überwiegend agrarischen Charakter Bayerns entsprechend, verfügt dieses Bundesland mit einem Umsatzanteil von 192 Mill. DM am gesamten landwirtschaftlichen Bauvolumen der Bundesrepublik über einen absolut betrachtet zwar recht unbedeutenden, relativ gesehen mit 22,8 vH aber doch beachtlichen Anteil.

Wenn in Bayern auch noch immer 48,5 vH der Bevölkerung in Gemeinden unter 5 ooo Einwohnern leben[1] und hier industrielle Ballungszentren nicht in gleichem Maße wie in einigen anderen Bundesländern anzutreffen sind, so darf doch auch hier der planmäßige Aufbau von Industriebezirken (z.B. im Großraum München) nicht übersehen werden.

Dieser äußert sich vor allem darin, daß - obwohl die verarbeitende Industrie nur mit 4o vH zum Bruttoinlandsprodukt des Landes beiträgt[2] - Bayern mit 1,2 Mrd. DM und 15,1 vH im Jahre 1967 das immerhin zweithöchste Landesergebnis im gewerblichen und industriellen Bau erreichen konnte.

Ebenso wie Bayern gilt B a d e n - W ü r t t e m b e r g , das im Ländervergleich bezüglich des Hochbauvolumens mit 4,5 Mrd. DM (14,9 vH) entsprechend seiner Einwohnerzahl von 8,5 Mill. (14,3 vH) an dritter Stelle steht, hinsichtlich des Verhältnisses von landwirtschaftlicher und industrieller Bodenbewirtschaftung als Mischtyp[3]. Dies kommt insbesondere dadurch zum Ausdruck, daß innerhalb der

---

1) Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland,1968, aaO, S. 33.

2) Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1969, aaO, S. 5o2.

3) Vgl. Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 4o.

Bauspartengliederung keine ausgeprägten Schwerpunkte erkennbar sind und beispielsweise sowohl der landwirtschaftliche Bau mit 115 Mill. DM (13,6 vH) als auch der gewerbliche und industrielle Bau mit 1,1 Mrd. DM (13,8 vH) ein der Verteilung der Bevölkerung auf Stadt und Land entsprechendes relatives Gewicht besitzen[1].

Die beiden hinsichtlich ihres Anteils am Hochbauvolumen etwa im Mittelfeld liegenden Bundesländer N i e d e r s a c h s e n und H e s s e n weisen ungeachtet einer bezüglich der Bevölkerungszahl von 7 Mill. (11,7 vH) bzw. 5,2 Mill (8,8 vH) Einwohnern und deren Verteilung auf Stadt und Land - es leben in den beiden Ländern 45 vH bzw. 42 vH der Bevölkerung jeweils in Gemeinden bis 5 ooo Einwohner[2] - gegebenen gewissen Vergleichbarkeit im Hinblick auf die Form der Bodenbewirtschaftung und deren Folgen für die Bautätigkeit einige erhebliche Unterschiede auf.

Trotz seiner Industriebezirke Hannover-Hildesheim und Braunschweig-Goslar muß Niedersachsen, dies läßt sich aus dem mit 196 Mill. DM (23,2 vH) höchsten Umsatz im landwirtschaftlichen Bau aller Bundesländer sowie aus dem im Verhältnis zur Bevölkerungszahl mit 7o9 Mill. DM (8,8 vH) unterproportionalen gewerblichen und industriellen Bauvolumen[3] schließen, im wesentlichen als Agrarland angesehen werden, wofür nicht zuletzt auch die geringe Bevölkerungsdichte von 147 Einwohnern je qkm spricht[4].

---

1) Die 8,5 Mill. Einwohner Baden-Württembergs verteilen sich zu 41,7 vH auf Gemeinden bis 5 ooo Einwohner, zu 41 vH auf solche bis zu loo ooo Einwohner und zu 17,3 vH auf Städte über loo ooo Einwohner. Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 33.

2) Vgl. ebenda.

3) Dem entspricht allerdings der mit lol Industriebeschäftigten je 1 ooo Einwohner (Hessen 128) auch sehr geringe, im Ländervergleich die drittletzte Stelle einnehmende Industriebesatz des Landes. Vgl. Statistisches Jahrbuch Nordrhein-Westfalen 1968, aaO, S. 139.

4) Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 26; Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 39.

Hessen dagegen hat bei einem relativ unbedeutenden landwirtschaftlichen Bauvolumen und einer geringeren Bevölkerungszahl als Niedersachsen einen höheren Anteil am gewerblichen und industriellen Bau aufzuweisen[1], was zu einem erheblichen Teil sicher auf das rapide Wachstum des Wirtschaftsraumes Frankfurt-Wiesbaden-Darmstadt zurückzuführen ist.

Zu den am gesamten Hochbauvolumen mit jeweils nicht mehr als 5 vH beteiligten Bundesländern gehört neben S c h l e s w i g - H o l s t e i n auch R h e i n l a n d - P f a l z .

Während hier - wie in den übrigen Bundesländern auch - der Wohnungsbauanteil der Rangfolge des Einwohnerstandes entspricht, drückt sich der überwiegend agrarische Charakter Schleswig-Holsteins in dem von allen Ländern - gemessen am Umfang des e i g e n e n Hochbaumarktes - höchsten landwirtschaftlichen und niedrigsten gewerblichen Bauvolumen aus[2].

Diese Feststellungen sind tendenziell auf die Baumarktsituation in Rheinland-Pfalz übertragbar, nur daß dort der gewerbliche Bau - dem etwas höheren Industrialisierungsgrad zufolge[3] - einen höheren Anteil erreicht.

Den drei Stadtstaaten B e r l i n , H a m b u r g und B r e m e n als bevölkerungsmäßigen und industriellen Agglomerationsgebieten ohne ein nennenswertes Hinterland gemeinsam ist das nahezu völlige Fehlen des landwirtschaftlichen Baus sowie ein nicht unerheblicher gewerblicher und industrieller Bau.

---

1) In Hessen trägt das verarbeitende Gewerbe mit immerhin 37,8 vH zum Bruttoinlandsprodukt bei, während die Vergleichszahl für Niedersachsen nur auf 34,3 vH lautet. Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 5o2.

2) Schleswig-Holstein hat mit 72 Industriebeschäftigten je 1 ooo Einwohner den niedrigsten Industriebesatz in der Bundesrepublik. Der Beitrag der verarbeitenden Industrie zum Bruttoinlandsprodukt macht den recht niedrigen Wert von 31,2 vH aus, während die Landwirtschaft mit 9,7 vH den höchsten Wert erreicht. Vgl. Statistisches Jahrbuch Nordrhein-Westfalen 1968, aaO, S. 139; Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1969, aaO, S. 5o2.

3) Vgl. Statistisches Jahrbuch Nordrhein-Westfalen 1968, aaO, S. 139.

Das S a a r l a n d ist mit einer Umsatzgröße von nur rd. 4oo Mill. DM (1,4 vH) das Bundesland mit dem geringsten Bauvolumen. Als geschlossenes Wirtschaftsgebiet mit einer sehr hohen Bevölkerungsdichte von 441 Einwohnern je qkm[1] und einem starken Industriebesatz, auf 1 ooo Einwohner kommen 136 Industriebeschäftigte[2], hat es ein erstaunlich geringes, insgesamt nicht seinem Bevölkerungsstand entsprechendes Bauvolumen in allen Hochbaubereichen.

bb) Die Verteilung auf Regierungsbezirks- und Kreisebene

(1) Die Analyse des nach Bundesländern gegliederten Hochbauvolumens kann dem Bauunternehmer hinsichtlich des regionalen Bedarfsumfangs zwar bereits wertvolle Hinweise auf gewisse Schwerpunkte der Bautätigkeit im Bereich der Bundesrepublik geben, jedoch reichen ihre Angaben für z.B. die konkrete Standortplanung neuer Niederlassungen nur sehr bedingt aus. Wie nämlich aus den in der Tabelle 2 dargestellten Ergebnissen einer Erhebung des Ifo-Instituts über die standortmäßige Orientierung der Baubetriebe hervorgeht, erzielen diese ihren Umsatz zwar zu 94 vH (1966) innerhalb des heimatlichen Bundeslandes, 62 vH des Bauumsatzes jedoch entfallen auf den eigenen Stadt- und Landkreis.

Dies bedeutet, daß trotz einer gewissen "räumlichen Ungebundenheit der Bauausführung"[3] im wesentlichen nach wie vor, wenn auch, wie sich aus der Tabelle ersehen läßt, mit abnehmender Tendenz, der Absatzbereich des Bauunternehmers durch die Grenzen des eigenen Kreisgebietes abgesteckt ist und demnach die Untersuchung der regionalen Verteilung des Baubedarfs an sich einer dementsprechend tiefen räumlichen Gliederung bedarf.

---

1) Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 3o.

2) Vgl. Statistisches Jahrbuch Nordrhein-Westfalen 1968, aaO, S. 139.

3) Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 5o.

Tabelle 2:

Die regionale Verteilung der baubetrieblichen Umsätze nach der Entfernung der Baustellen vom Stammsitz des Unternehmens 1959, 1960 und 1966

Von den Umsätzen entfielen auf Baustellen	1959	1960	1966
	v H		
1	2	3	4
im eigenen Stadt- oder Landkreis	74	72	62
in anderen Kreisen, doch im eigenen Bundesland	23	23	32
in anderen Bundesländern	3	4	5,5
im Ausland	-	1	0,5
Insgesamt	100	100	100

Quelle: Mitteilung des Ifo-Instituts für Wirtschaftsforschung e.V., München, vom 21. Oktober 1968.

(2) Der Bauberichterstattung nun sind hierzu kaum brauchbare Zahlen zu entnehmen. Während sich die Bauberichterstattung des Statistischen Bundesamtes lediglich mit Angaben auf Landesebene begnügt, veröffentlicht z.B. auch das Statistische Landesamt Nordrhein-Westfalen im Rahmen der das Bauhauptgewerbe betreffenden Statistik weder in seinem Statistischen Jahrbuch noch in der ab 1963 speziell für den Bausektor herausgegebenen Serie "Bauwirtschaft und Bautätigkeit in Nordrhein-Westfalen" in der Reihe "Beiträge zur Statistik des Landes Nordrhein-Westfalen" nach Bauarten regional tiefer gegliederte Zahlen[1]. Die genannte Veröffentlichungsreihe weist nach Regierungsbezirken und Stadt- bzw. Landkreisen gegliedert lediglich den jährlichen G e s a m t umsatz des Bauhauptgewerbes auf. Greifbare und

1) Vgl. Auskunft des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, vom 15. September 1969.

nach einzelnen Baubereichen ausgewiesene Angaben finden sich offensichtlich erst wieder auf Gemeindeebene. So werden - dies sei als Beispiel für die Möglichkeit einer Analyse der Bauvolumenstruktur auf l o k a l e r Ebene vermerkt - im Statistischen Jahresbericht 1967 der Stadt Münster Angaben über die spartenmäßige Zusammensetzung des Gesamtbauvolumens in Form von auf die einzelnen Bauarten entfallenden Arbeitsstunden gemacht[1].

Als im Zusammenhang der Bauberichterstattung gegebene Möglichkeit zur h i l f s w e i s e n Ermittlung der Bauvolumenstruktur auf Regierungs-, Bezirks- bzw. Kreisebene, durch welche die tatsächlichen Verhältnisse freilich nur grob annähernd, tendenziell jedoch sicher zutreffend, wiedergegeben werden können, bleibt demnach nur die Aufschlüsselung der von der amtlichen Statistik für die Kreise genannten Gesamtumsatzsummen nach einer für den L a n d e s d u r c h s c h n i t t geltenden prozentualen Verteilung des Bauvolumens nach Baubereichen.

Wenn an dieser Stelle auch auf die D u r c h f ü h r u n g einer solchen Rechnung verzichtet werden soll, so sei, um am Beispiel des Landes Nordrhein-Westfalen zu bleiben, doch auf die nach wie vor dominierende Rolle der Stadt- und Landkreise des R u h r b e z i r k s als dem zentralen Bedarfskomplex in diesem Lande mit den lokalen Schwerpunkten Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Bochum, Oberhausen, Dortmund sowie den hierzu in einer "Randlage" befindlichen Städten Köln, Düsseldorf, Hagen und Wuppertal hingewiesen[2].

---

1) Danach entfallen von den 8,4 Mill. Arbeitsstunden des Gesamtbauvolumens rd. 33 vH auf den Wohnungsbau (Landesdurchschnitt ca. 42 vH), 1,4 vH (1,1 vH) auf den landwirtschaftlichen Bau, 12 vH (21 vH) auf den gewerblichen und industiellen Bau und 18,7 vH (8,7 vH) auf den öffentlichen Bau, womit die Struktur des Hochbauvolumens der Eigenschaft Münsters als industriearme "Verwaltungsstadt" entspricht. Vgl. Statistischer Jahresbericht 1967, Hrsg. Statistisches Amt der Provinzialhauptstadt Münster (Westfalen), 19. Jg., Münster 1968, S. 95; Statistisches Jahrbuch Nordrhein-Westfalen 1968, aaO, S. 174.

2) Vgl. Beckermann, Theo und Wulff, Meinolf, aaO, S. 23.

(3) Soweit sich dies im Rahmen einer notwendigerweise derart kurz gefaßten Regionalanalyse des Hochbaumarktes überhaupt zusammenfassend feststellen läßt, scheint die räumliche Differenzierung des Hochbauvolumens,- wofür eigentlich auch alle Vermutungen sprechen - primär an der jeweiligen Siedlungsdichte und Wirtschaftsstruktur orientiert zu sein[1].

Demnach tritt "auf dem Dorf" mit seinen vorwiegend konservativen Besitzverhältnissen ein Baubedarf in nennenswertem Umfang kaum auf[2]. "Das bäuerliche Wohnhaus wird modernisiert, vielleicht auch vergrößert, aber es wird kein Hochhaus. Die im Fachwerkbau errichtete Scheune wird durch einen Ziegelbau ersetzt, aber sie wird kein Lagerhaus. Wenn zusätzliche Unterstellräume für landwirtschaftliche Geräte notwendig geworden sind, so bleiben diese doch Bauten bescheidenen Umfangs"[3].

Erst in den Agglomerationsgebieten, wie Industriezentren, Handels- und Verkehrsplätzen sowie Standorten der öffentlichen Verwaltung als Schwerpunkten des Baubedarfs wachsen die Bauaufgaben nach Zahl und Umfang[4]. Auf dem Gebiet des Hochbaus sind dies neben Wohnhäusern, Mietblocks und Fabriken vor allem auch die Bauten für den infrastrukturellen Folgebedarf wie Verwaltungsgebäude und Versorgungswerke, wobei infolge z.B. der ständigen Forderung nach immer kürzeren Bauzeiten an die Leistungsfähigkeit der Bauunternehmer in fachlicher Hinsicht - vor allem bei dem in zunehmendem Maße das Bild unserer Städte beherrschenden Ingenieurbau - die höchsten Anforderungen gestellt werden[5].

---

1) Vgl. Küting, Norbert, aaO, S. 90; o.V., Die Bautätigkeit in der Bundesrepublik, in: Mitteilungen des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung, 11. Jg., 1960, Heft 5, S. 79.

2) Vgl. Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 34.

3) Ebenda.

4) Vgl. Küting, Norbert, aaO, S. 91.

5) Vgl. Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 34.

cc) Die Messung der regionalen "Bauintensität"

Von erheblicher Bedeutung für den Baumarktforscher dürfte nicht nur die Kenntnis der regionalen Verteilung des in a b s o l u t e n Größen gemessenen Bauvolumens sein, sondern, wie bereits durch die oben erörterte Relation von Bauvolumen und Einwohnerzahl in den einzelnen Bundesländern deutlich wurde, auch die unterschiedliche Bedarfs i n t e n s i t ä t eines Absatzgebietes, zumal diese mit einiger Sicherheit gewisse Schlüsse auch auf die z u k ü n f t i g e regionale Bedarfsentwicklung zuläßt.

(1) G e m e s s e n werden kann nun die Bauintensität einer bestimmten Gebietseinheit mittels einer Reihe von K e n n z a h l e n , als deren relevanteste etwa die vom Bauhauptgewerbe im Rahmen des Gesamtbauvolumens oder der jeweils interessierenden Bausparte sowie innerhalb eines bestimmten Gebietes erzielten Umsätze bzw. geleisteten Arbeitsstunden je Einwohner anzusehen sind[1].

Da dieses Verfahren im Zusammenhang der vorstehenden Ausführungen in modifizierter, jedoch in grundsätzlich analoger Form andeutungsweise bereits auf Landesebene skizziert wurde, soll hier auf seinen ausführlichen, vielleicht tabellarischen Nachweis verzichtet werden. B e i s p i e l h a f t auf den Fall des Regierungsbezirks Münster angewandt, würde ein solches Vorgehen etwa - die den Landesdurchschnitt um 15 vH unterschreitende - (Gesamt-) Bauintensität von 62o DM Umsatz je Einwohner ergeben; für den Landkreis bzw. die Stadt Münster lauten die entsprechenden Daten auf 468 DM und 895 DM[2]. Damit läßt sich, von der

---

1) Die für die Ermittlung der Bauintensität anzuwendenden Meßzahlen weisen somit eine gewisse Verwandtschaft mit den aus der Handelsbetriebslehre, z.B. als Umsatz je qm Verkaufsfläche, zur Verifizierung der Absatztätigkeit von Warengeschäften bekannten Kennziffern auf. Vgl. Deutsch, Paul, Die Betriebsformen des Einzelhandels. Eine betriebswirtschaftliche Struktur- und Entwicklungsanalyse auf internationaler Ebene, Stuttgart 1968, S. 34 ff.

2) Bauwirtschaft und Bautätigkeit in Nordrhein-Westfalen 1968, in: Beiträge zur Statistik des Landes Nordrhein-Westfalen, Heft 246, S. 26 f.; Statistisches Jahrbuch Nordrhein-Westfalen 1968, aaO, S. 8 f.

Kreisebene an aufwärts, ein - im Falle der graphischen Darstellung etwa der bekannten Kaufkraftkarte der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung e.V., Nürnberg, vergleichbares - Netz von Intensitätszahlen über das jeweilige, für die einzelne Bauunternehmung maßgebliche Absatzgebiet legen.

(2) Eine prinzipiell ähnliche Möglichkeit zur Messung der Bauintensität läßt sich ferner aus den Ergebnissen der S o z i a l p r o d u k t s b e r e c h n u n g gewinnen. In dem Zahlenwerk "Das Bruttoinlandsprodukt der kreisfreien Städte und Landkreise in der Bundesrepublik Deutschland 1957, 1961, 1964"[1], einer Gemeinschaftsveröffentlichung der statistischen Landesämter der Bundesrepublik, wird der Anteil des Baugewerbes an der Entstehung des Bruttoinlandsprodukts nachgewiesen, in seiner tiefsten räumlichen Untergliederung allerdings nur auf der Ebene von Regierungsbezirken bzw. der von Städten über 100 000 Einwohner.

Danach betrug der prozentuale Anteil des Baugewerbes an der Entstehung des Bruttoinlandsprodukts[2] im Bundesdurchschnitt

---

1) Veröffentlicht in: Sozialproduktsberechnungen der Länder, Heft 2, Wiesbaden 1966.

2) Unter dem Bruttoinlandsprodukt eines Raumes versteht man die in Marktpreisen gemessene Wertsumme sämtlicher während eines bestimmten Zeitraumes von den dort ansässigen Wirtschaftsbetrieben aller Art produzierten Güter und Leistungen einschließlich der Abschreibungen zur Erhaltung der Produktionsanlagen, jedoch abzüglich des Materialverbrauchs und sonstiger Vorleistungen. Wenn hierin auch nicht das jeweilige Wohlstands- und Einkommensniveau etwa im Sinne der kaufkräftigen Nachfrage eines Gebietes zum Ausdruck kommt, so lassen sich daraus aber doch Schlüsse auf seine allgemeine wirtschaftliche Leistungskraft ziehen, wofür die im wesentlichen auf der genannten Quelle beruhenden Berechnungen der Wohnungsbaugesellschaft "Neue Heimat" zur Ermittlung der im Zusammenhang mit der Erstellung von Wohnungen relevanten, regional verschiedenen Fähigkeit der Bevölkerung zum Tragen von Wohnlasten ein treffendes Beispiel sind. Vgl. Schneider, Erich, Einführung in die Wirtschaftstheorie, I. Teil: Theorie des Wirtschaftskreislaufs, 13. durchges. Aufl., Tübingen 1967, S. 83 ff.; Sahner, Wilhelm, Regionale Unterschiede der wirtschaftlichen Leistungskraft in der Bundesrepublik Deutschland, in: Bundesbaublatt, 12. Jg., 1963, Heft 9, S. 423; Neue Heimat, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg, Geschäftsbericht 1966, S. 30 ff.

1964 etwa 8 vH[1]. Hiervon ergeben sich in den einzelnen Bundesländern und Regierungsbezirken, in der nachfolgenden Skizze bildhaft dargestellt, jedoch recht erhebliche Abweichungen. Während das Baugewerbe in Berlin, wie auch in den beiden anderen Stadtstaaten Hamburg und Bremen, mit nur 5,4 vH zum Bruttoinlandsprodukt beitrug, erreichte das Baugewerbe im Regierungsbezirk Montabauer mit dem etwa dreimal so hohen Wert von 15,2 vH die höchste Quote[2].

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M., hat in diesem Zusammenhang anläßlich einer Analyse der oben zitierten Sozialproduktsberechnung nachgewiesen, daß die regional unterschiedliche Bauintensität "von einer bemerkenswerten Gesetzmäßigkeit begleitet wird"[3]. Danach läßt sich bei einem Vergleich der einerseits nach ihrer Bauintensität, anderseits nach dem Bruttoinlandsprodukt je Kopf der Wohnbevölkerung gegliederten Regionen folgende Erkenntnis gewinnen: "Je größer in einem Gebiet das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner ist, um so geringer ist der Anteil des Baugewerbes an dessen Entstehung, oder umgekehrt: je geringer das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner, um so stärker ist das Baugewerbe an der Entstehung des Bruttoinlandsprodukts beteiligt"[4].

---

1) Vgl. Knechtel, Erhard, Regionale Unterschiede der Bauintensität, in: Die Bauwirtschaft, 21. Jg., 1967, Heft 34, S. 791.
Für 1960 bzw. 1967 lauten die entsprechenden Anteile unverändert jeweils auf 6,8 vH. Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1969, aaO,S.502.

2) Vgl. Knechtel, Erhard, Regionale Unterschiede, aaO,S.791.

3) Ebenda.

4) Ebenda. - Der hier angesprochene Zusammenhang läßt sich aufgrund der Ergebnisse der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung auch für das Jahr 1967 bestätigen: So trug z.B. in den Stadtstaaten Bremen und Hamburg, die mit 14 000DM bzw. 10 000 DM (Bundesdurchschnitt rd. 8 000 DM) mit Abstand das größte Bruttoinlandsprodukt erwirtschaften, mit 5,1 vH bzw. 5,2 vH die beiden niedrigsten Anteilswerte, zur Entstehung des Bruttoinlandsprodukts bei. Anderseits erreichte es in den Ländern Schleswig-Holstein und Rheinland-Pfalz, die mit jeweils rd. 7 000 DM ein relativ niedriges Bruttoinlandsprodukt je Einwohner aufzuweisen haben, mit 8,5 vH bzw. 8,2 vH seine höchsten Beiträge. Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1969, aaO, S. 502.

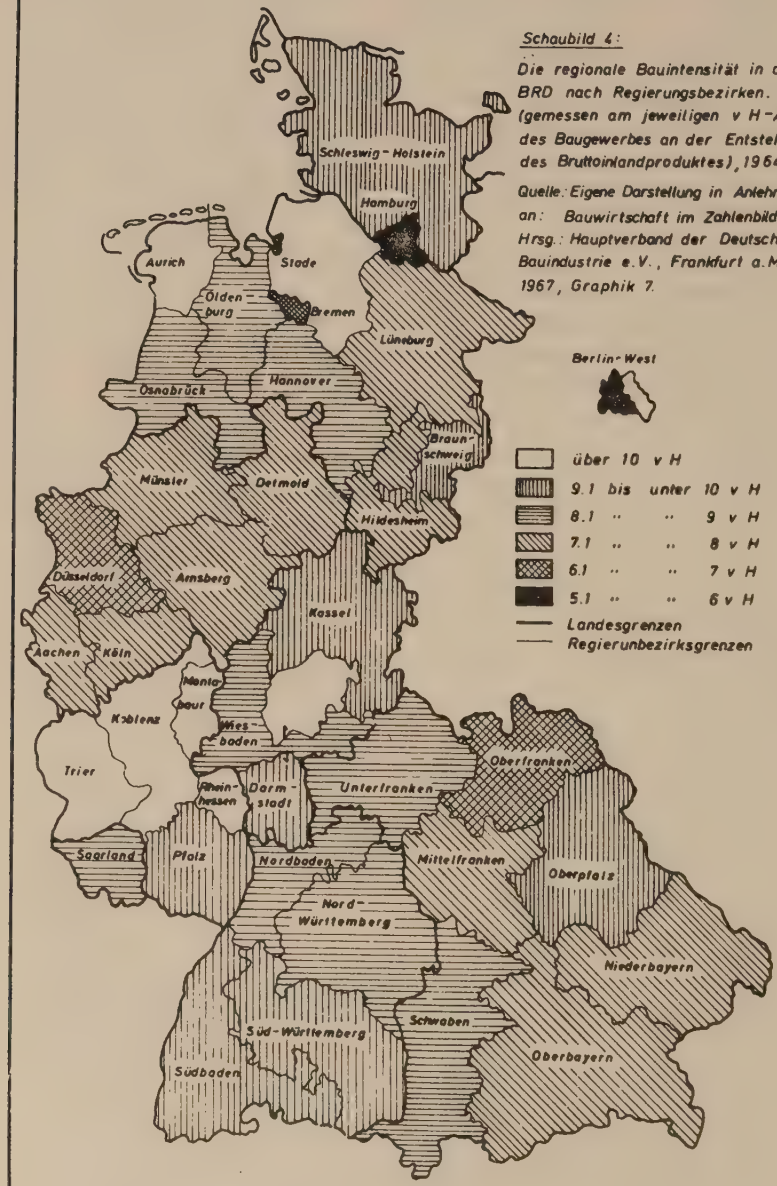


Schaubild 4:

Die regionale Bauintensität in der BRD nach Regierungsbezirken. (gemessen am jeweiligen v H-Anteil des Baugewerbes an der Entstehung des Bruttoinlandproduktes), 1964

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an: Bauwirtschaft im Zahlenbild 1967 Hrsg.: Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M. 1967, Graphik 7.

In Gegenden mit einem bedeutenden Anteil der Industrie an der Entstehung des Bruttoinlandsprodukts ist dieses zwar, wie sich aus den Zahlen der amtlichen Statistik eindeutig nachweisen läßt, wegen der i.d.R. überproportionalen Konzentration der Wirtschaftskraft in den Verdichtungsgebieten je Einwohner größer[1], jedoch wird "durch den höheren Anteil der Industrie der Anteil des Baugewerbes herabgedrückt"[2]. Dies bedeutet, daß das Baugewerbe in den Agrargebieten entsprechend in den Vordergrund rückt, zumal ja hier, mehr als in Industrieregionen, einzelne Großbauprojekte erheblich mehr ins Gewicht fallen[3].

Dem Baumarktforscher bleibt somit die vielleicht zunächst paradox scheinende Erkenntnis, daß die Bautätigkeit dort am wenigsten ins Gewicht fällt, wo eine starke Konzentration der verarbeitenden Industrie gegeben ist. - Eine solch relativierende Betrachtungsweise sollte jedoch nicht über die tatsächlichen Zusammenhänge hinwegtäuschen. Da ja gerade der Industrialisierungsgrad i.d.R. der Grund für die unterschiedlich hohe Wirtschaftskraft eines Gebietes ist, dürfte die a b s o l u t e Höhe des Bauvolumens auch dort am höchsten sein, wo die Massierung der Industrie am stärksten ist; nur mit seinem Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt schneidet das Baugewerbe dort im Verhältnis zur Leistung der Industrie entsprechend schlechter ab[4].

---

1) Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1969, aaO, S. 5o2; Müller-Link, Peter-Heinz, Die Stadt und ihr Umland- Zustand und Entwicklung, in: Bundesbaublatt, 12. Jg., 1963, Heft 9, S. 426.

2) Knechtel, Erhard, Regionale Unterschiede, aaO, S. 792.

3) Vgl. ebenda.

4) Dies wird in der genannten Untersuchung des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie am Beispiel der Städte Leverkusen und Gelsenkirchen nachgewiesen, in denen das Baugewerbe mit den beiden niedrigsten Werten von 4,1 vH bzw. 4,3 vH (1964) an der Entstehung des Bruttoinlandsprodukts beteiligt war, wo die diesbezüglichen Ziffern für die verarbeitende Industrie mit 79,8 vH bzw. 65,6 vH jedoch gleichzeitig am höchsten lagen. Vgl. Knechtel, Erhard, Regionale Unterschiede, aaO, S. 792.

Man gelangt damit sogar zu dem Umkehrschluß, daß das Bauvolumen bzw. die Bauintensität, gemessen am Umsatz je Kopf der Bevölkerung, vermutlich dort am größten ist, wo der Anteil des Baugewerbes am Bruttoinlandsprodukt am geringsten ist, weil hier gleichzeitig die höchste Wirtschaftskraft je Einwohner vorliegt. Dementsprechend ist auch die Graphik zu interpretieren, d.h. in Regierungsbezirken mit hohen Anteilen des Baugewerbes an der Entstehung des Bruttoinlandsprodukts ist die Bauintensität gering und umgekehrt. Nachweisen läßt sich dieser Sachverhalt sowohl auf Regierungsbezirks- als auch auf Landesebene in der überwiegenden Zahl der Fälle[1].

Damit dürfte in Umrissen der oben bereits angedeutete, sehr bemerkenswerte Zusammenhang zwischen dem Industrialisierungsgrad und der Bauintensität eines Gebietes nachgewiesen sein. Für die Baumarktforschung ergibt sich hieraus der Schluß, daß neben dem jeweiligen Bevölkerungsstand das Maß der industriellen Entwicklung der entscheidende Bedarfsfaktor im Bausektor ist und die entsprechende Beachtung verdient.

---

1) So war das Baugewerbe z.B. innerhalb Nordrhein-Westfalens in den R e g i e r u n g s b e z i r k e n Düsseldorf und Köln (1964) mit nur 6,7 vH bzw. 7,3 vH an der Entstehung des Bruttoinlandsprodukts beteiligt, während hier mit 722 DM bzw. 834 DM Umsatz je Einwohner das Bauhauptgewerbe (die Einschränkung des gesamten Baugewerbes auf den Bereich des Bauhauptgewerbes erwies sich aus statistischen Gründen als notwendig) gleichzeitig die höchsten Umsätze erzielte. Anderseits leistete es in den Regierungsbezirken Aachen und Münster mit 7,9 vH bzw. 7,5 vH die höchsten Beiträge zum Bruttoinlandsprodukt, während die Umsätze des Bauhauptgewerbes hier gleichzeitig mit 652 DM bzw. 624 DM je Einwohner am niedrigsten waren.
Entsprechende Feststellungen lassen sich auf L a n d e s e b e n e machen, wenn z.B. im Jahre 1967 das hamburgische und bremische Baugewerbe mit lediglich 5,1 vH bzw. 5,2 vH zum Bruttoinlandsprodukt beitrug, gleichzeitig das Bauhauptgewerbe jedoch mit 85o DM bzw. 83o DM je Einwohner dort die höchsten Umsätze erzielte.- Anderseits wiederum war das Baugewerbe in Schleswig-Holstein und Niedersachsen mit 7,9 vH bzw. 7,2 vH an der Entstehung des Bruttoinlandsprodukts beteiligt, wohingegen die Umsätze des Bauhauptgewerbes hier mit 738 DM bzw. 67o DM am unteren Ende der Rangskala standen. Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1966, 1968 und 1969, aaO, S. 31, 25 bzw. 5o2; Statistisches Jahrbuch Nordrhein-Westfalen 1968, aaO, S. 295; Bauwirtschaft und Bautätigkeit in Nordrhein-Westfalen 1965, in: Beiträge zur Statistik des Landes Nordrhein-Westfalen, Heft 217, Düsseldorf 1966, S. 18 f.

Im Rahmen einer speziellen H o c h b a u marktforschung erscheint die vorliegende Art der Nachweisung der Bauintensität indessen nur mit gewissen Einschränkungen verwendungsfähig, da die zugrunde gelegte Erhebung neben ihrem Mangel an einer regional hinreichend tiefen Gliederung sowohl den Hoch- als auch den Tiefbau umfaßt und zudem neben dem Bauhauptgewerbe auch das Ausbau- und Bauhilfsgewerbe berücksichtigt.

2. Die Beobachtung der Marktentwicklung

Im Gegensatz zur Marktanalyse als einer auf die d e r z e i t i g e Bedarfs- und Markt s t r u k t u r des Unternehmens gerichteten Untersuchungstätigkeit stellt, wie oben bereits angedeutet, die Marktbeobachtung als Grundlage unternehmerischer Dispositionen im Zeit a b l a u f eine mit der - durch ständige Veränderungen und Schwankungen gekennzeichneten - vergangenen und zukünftigen E n t w i c k l u n g des Marktes befaßte Beobachtungstätigkeit dar, deren I n h a l t jedoch mit dem der Analyse im wesentlichen identisch ist[1].

Die in diesem Zusammenhang relevante Vielzahl verschiedenartiger, auf natürliche, wirtschaftliche, politische, kulturelle usw. Ereignisse zurückzuführenden möglichen Veränderungsweisen, aus denen die für s e i n e n Markt auch nur am meisten typischen Bewegungen herauszufinden sich für den betrieblichen Marktforscher erfahrungsgemäß als außerordentlich schwierig erweist, sollen mit Schäfer in die - meist einmaligen - strukturbedingten Markt - v e r s c h i e b u n g e n und die rhythmischen, z.B. konjunkturellen Markt s c h w a n k u n g e n unterschieden werden[2].

---

1) Vgl. Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 345.

2) Vgl. ebenda, S. 345 f.

a) Die Marktverschiebungen

Der äußeren Erscheinungsform nach kann man zwischen unvermittelten, d i s k o n t i n u i e r l i c h e n und stetigen, k o n t i n u i e r l i c h e n Marktverschiebungen unterscheiden[1]. Wenn erstere auch für z.B. die Erklärung von Marktabläufen unentbehrlich sind, so können sie wegen ihrer mangelnden Vorhersehbarkeit doch kaum zum Gegenstand einer s y s t e m a t i s c h e n Marktbeobachtung gemacht werden[2].

Die der zweiten Gruppe zugehörigen, sich im wesentlichen auf die kurz- und mittelfristigen Wandlungen der Marktstruktur beziehenden Entwicklungsvorgänge zeichnen sich i.d.R. durch einen "in gleichbleibender Richtung und ... in bestimmter Form verlaufenden Grundzug"[3], in der wissenschaftlichen Terminologie "Trend" genannt, aus.

E i n i g e der in diesem Zusammenhang für den Hochbausektor wesentlich erscheinenden Gesichtspunkte wurden im folgenden - nach technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert - b e i s p i e l h a f t zusammengestellt.

aa) Die zunehmende Bedeutung des Fertigbaus als Beispiel einer technisch bedingten strukturellen Marktverschiebung

(1) Während die Fortschritte auf dem Gebiet der Hochbautechnologie in Roh- und Ausbau - hingewiesen sei z.B. im Bereich der Baumaterialien auf die zunehmende Verwendung von Leicht- und Transportbeton, das Vordringen von Kunststoffen[4], Aluminium, Stahl und Kombinationen hieraus sowie

1) Vgl. Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 347.

2) Vgl. ebenda, S. 348.

3) Ebenda, S. 348 f.

4) Wenn Kunststoffe auch erst mit einem Gewichtsanteil von 1 vH an den im Bausektor verarbeiteten Materialien partizipieren, so wird ihre jetzt schon erhebliche Bedeutung, die bei dem in Kürze -nach Beseitigung einiger Hemmnisse technisch-physikalischer Art- zu erwartenden Einsatz von Kunststoffen auch als konstruktiven Elemente wie Decken, Wände, Stützen etc. noch zunehmen wird, aus der Tatsache sichtbar, daß bereits im Jahre 1965 30 vH der Gesamtproduktion der kunststoffverar-

im Sektor der Bautechnik und Bauweisen etwa auf den Übergang zu spezialisierten Systemschalungen, geschweißten Bewehrungen, zum Block-, Platten- und Zellenbau[1] - sich in ihrer zweifellos vorhandenen bedarfsbeeinflussenden Wirkung nur schwer quantifizieren lassen, ist das Aufkommen und die Bedeutung der F e r t i g b a u s im Hochbau ein seltenes Beispiel dafür, wie sich der "strukturwandelnde Einfluß technischer Neuerungen auf die Bedarfsgestaltung"[2] zahlenmäßig nachweisen läßt. Er ermöglicht den Nachweis, inwieweit die im Zuge des allgemeinen Industrialisierungsprozesses innerhalb des Bauwesens[3] vom Bauunternehmer angebotene Leistungspalette bereits Eingang in die Bedarfsvorstellungen der Auftraggeber gefunden hat.

(2) D e f i n i t o r i s c h ist der Sammelbegriff "Fertigbau" in die als Ausdruck zweier verschiedener bauindustrieller Fertigungsmethoden aufzufassenden Termini "Fertighausbau" und "Fertigteilbau" zu trennen.

F e r t i g h ä u s e r bestehen in a l l e n wesentlichen Teilen aus industriell - wegen des besonders im Hinblick auf den Transport günstigen spezifischen Gewichts meist (zu 9o vH) unter Verwendung von Holz als hauptsächlichem Baustoff - vorgefertigten Elementen, die ohne maßgeblichen Einsatz handwerklicher Arbeit lediglich auf einem

---

4) (Fortsetzung)
beitenden Industrie von der Bauwirtschaft abgenommen wurden. Vgl. Schoen, Hans Dieter, Bautechnik im Wandel, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 21. Jg., 1968, Heft 6, S. 175; Industriekurier vom 16. Januar 1969, Nr. 7, S. 7.

1) Vgl. Schoen, Hans Dieter, Bautechnik im Wandel, aaO, S. 173; Meyer-Keller, Georg, Betriebswirtschaftliche Folgerungen aus der Industrialisierung des Bauwesens, in: Die Unternehmung im Strukturwandel der Wirtschaft, Hrsg. Deutsche Gesellschaft für Betriebswirtschaft, Berlin 1967, S. 12.

2) Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 36o.

3) Vgl. Kienbaum, Gerhard, Wandel des Baugewerbes in technischer und wirtschaftlicher Sicht, in: Baumarkt, 64. Jg., 1965, Heft 51/52, S. 329o.

zuvor hergerichteten Fundament montiert werden[1]. Sie sind somit insbesondere dadurch gekennzeichnet, daß "in Zahl, Größe, Gefüge und Einzelverbindung miteinander übereinstimmende /Bauteile/ sich ... zu bestimmten Hausformen ergänzen und in dieser Zusammensetzung fertig geliefert werden"[2]. Nach dieser Begriffsbestimmung ist das Fertighaus auf einen bestimmten Haustyp festgelegt und beschränkt, in der Praxis ist dies das Einfamilienhaus mit ein bis zwei Wohnungen[3].

---

1) Vgl. Buhling, Bodo, Allheilmittel Fertigbau?, in: Das Baugewerbe, 44. Jg., 1964, Heft 9, S. 666; o.V., Was ist ein Fertighaus?, in: Die Bauwirtschaft, 17. Jg., 1963, Heft 37, S. 1156; Schoen, Hans Dieter, Neue Techniken - Neue wirtschaftliche Einheiten, in: Baupraxis, 3o. Jg., 1968, Heft 2, S. 28; o.V., Schon 9o % Holz beim Fertighausbau, in: Die Bauwirtschaft, 22. Jg., 1968, Heft 16, S. 388.

2) Triebel, Wolfgang, Bauarten und Anwendungsbereiche von Fertigteilen und Fertighäusern für den Hoch- und Wohnungsbau, in: Wirtschaftlich bauen, Sonderheft Bd. 6, 1962, S. 9.

3) Vgl. Triebel, Wolfgang, Holz- und Holzwerkstoffe im Bauwesen der Bundesrepublik, in: Das Baugewerbe, 48. Jg., 1968, Heft 8, S. 446 - 2.-
In die amtliche Statistik eingeführt wurde der Begriff des Fertig h a u s e s expressis verbis bisher noch nicht, "weil zu wenige der angebotenen Einfamilienhäuser aus vorgefertigten Bauteilen s c h l ü s s e l f e r t i g geliefert werden. In mehr oder weniger großem Umfang sind noch zusätzliche Arbeiten durch örtliche Bau- bzw. Ausbaufirmen erforderlich". Reichmann, Hans-Werner, Weitere Zunahme des Fertigteilbaus, in: Die Bauwirtschaft, 2o. Jg., 1966, Heft 38, S. 861 (Sperrschrift vom Verfasser).
Eine ausgezeichnete Transparenz über den Fertighausmarkt in q u a l i t a t i v e r Hinsicht vermitteln u.a. das aus öffentlichen Mitteln finanzierte und unter Federführung des Instituts für Bauforschung e.V., Hannover, erstellte F e r t i g h a u s v e r z e i c h n i s , das die von einem Landessachverständigenausschuß geprüften Haustypen von bisher 98 Fertighaus-Herstellern enthält, der weitgehend auf der vorgenannten Publikation basierende F e r t i g h a u s - K a t a l o g der Fachschriften-Verlag GmbH und Co KG, Schmiden bei Stuttgart, sowie der " M a r k t k o m p a ß , Leistungs- und Liefervergleich für Einfamilienhäuser" der Firma Schwedische Elementhäuser GmbH, Frankfurt a.M. Vgl. hierzu auch Lücke, Paul, Bauforschung und Fertigbau, in: Baumarkt, 64. Jg., 1965, Heft 34, S. 2233; Jahrbuch des Deutschen Baugewerbes 1968, aaO, Teil VI, S. 3; Handelsblatt vom 13. November 1967, Nr. 219, S. 7.

Unter F e r t i g t e i l b a u versteht man demgegenüber das Zusammensetzen von (Mehrgeschoß-) Häusern, Industrie- und Verwaltungsbauten mittels einzelner Bauelemente einer vorgefertigten Produktionsserie, wenn zumindest, wie die amtliche Statistik[1] in einer auch von der Studiengemeinschaft Fertigbau übernommenen[2] Definition ausführt, "geschoßhohe oder raumbreite Fertigteile, z.B. großformatige Wandtafeln für Außen- oder Innenwände, verwendet werden"[3]. Diese dürfen nicht an der Einbaustelle angefertigt werden und müssen mit Anschlußmitteln versehen sein, "mit deren Hilfe sie ohne weitere Bearbeitung zum Bauwerk zusammengefügt oder mit örtlich (am Bau) hergestellten Bauteilen verbunden werden können"[4].

---

1) Mit dem Fertigbau befaßt sich die amtliche Statistik seit 1965 im Rahmen der der Bautätigkeitsstatistik zuzuordnenden Baugenehmigungsstatistik. Vgl. Reichmann, Hans-Werner, Umfang und Struktur des Fertigteilbaus, in: Das Baugewerbe, 47. Jg., 1967, Heft 12, S. 81o-4.

2) Vgl. Studiengemeinschaft für Fertigbau e.V. bei der RG-Bau im RKW, Wiesbaden, Mitteilungsblatt Nr. 12 (1969), S. 3.

3) O.V., Bautätigkeit, in: Wirtschaft und Statistik, 9. Jg., 1966, Heft 3, S. 2o2.

4) Schupp, Roland, Der Fertigteilbau in der Bautätigkeitsstatistik des Statistischen Bundesamtes, in: Baumarkt, 65. Jg., 1966, Heft 34, S. 2o53; vgl. hierzu ferner: Knechtel, Erhard, Statistik über Umfang und Struktur des Fertigteilbaus, in: Die Bauwirtschaft, 19. Jg., 1965, Heft 36, S. 1o68; Reichmann, Hans-Werner, Umfang und Struktur des Fertigteilbaus, aaO, S. 81o-4.
Ein informatives Verzeichnis der über den Baustoffhandel beziehbaren, serienmäßig hergestellten Fertigteile aus dem Bereich des Roh- und Ausbaus enthält der für den planenden Architekten, bauausführenden Unternehmer und auftraggebenden Bauherrn gleichermaßen relevante, im Auftrage des Bundesministeriums für Wohungswesen und Städtebau von einer Reihe von Forschungsinstituten 1967 erstmals herausgegebenen F e r t i g t e i l - K a t a l o g. Vgl. o.V.,Förderung des rationellen Bauens mit Hilfe des "Fertigteil- Katalogs", in:Die Bauwirtschaft, 2o. Jg., 1966, Heft 3o, S. 7o9.

"Mit dieser auf die statistischen Bedürfnisse abgestellten, recht einfach gehaltenen Definition können /einerseits/ zwar nicht alle Fertigteilbauten, besonders nicht sämtliche des Nichtwohnungsbaus, erfaßt werden"[1], anderseits handelt es sich hierbei jedoch insofern um eine relativ w e i t gefaßte Begriffsklärung, als diese hinsichtlich der unterschiedlichen Fertigungsstufen sowohl vorgefertigte Rohbaukonstruktionen als auch schlüsselfertig einschließlich komplettem Innenausbau gelieferte Fertighäuser einbezieht[2].

(3) Inwieweit dem Fertigteilbau "inzwischen der Durchbruch zur industriellen Reife[3] ... /sowie/ zur Anwendung auf breiter Basis geglückt"[4] ist, und er sich - indem er den konventionellen Bau nicht mehr nur ergänzt, sondern

---

1) Reichmann, Hans-Werner, Weitere Zunahme des Fertigteilbaus, aaO, S. 861.

2) Bezüglich der ebenfalls in den Rahmen der angeführten Definition gehörenden verschiedenen B a u w e i s e ist wie folgt zu definieren: man unterscheidet den vorwiegend im Industriebau angewandten S k e l e t t - b a u , bei dem ein Pfeilersystem aus Stahlprofilen oder Stahlbeton die Wandtafeln trägt, von der im Wohnungsbau dominierenden T a f e l b a u w e i s e , d.h. die Innen- und Außenwände stellen die konstruktiven Bauelemente dar. Technisch noch nicht ausgereift zu sein scheint der Z e l l e n b a u , d.h. die Vorfertigung ganzer Räume, die mit Hilfe von Kränen zu einem Bauwerk zusammengefügt werden können, wie es auf der Expo 1967 in Montreal am Projekt "Habitat" demonstriert wurde. Vgl. Frankfurter Allgemeine, Blick durch die Wirtschaft, 28. Oktober 1968, Nr. 251, S. 1.

3) Die Berechtigung dieser Bezeichnung kommt -trotz des im gesamten Bauwesen nach wie vor maßgeblichen Prinzips der Einzelfertigung- gerade hier darin zum Ausdruck, daß bei der Vorfertigung "in besonderem Maße die Gesetzmäßigkeiten industrieller Fertigung zu verwirklichen sind" (Wolfram, A., Wirtschafts- und Organisationsformen des industrialisierten Bauens, in: Der Baubetriebsberater, Heft 12, 1967, S. 125, Beilage zu Die Bauwirtschaft, 21. Jg., 1967, Heft 49.), da die Produktion, oft als durch Normung und Standardisierung ermöglichte Serienfertigung in stationären oder vorübergehend stationären Fabriken, auf die bestimmte Funktionen des Fertigungsprozesses wie Betonherstellung, Eisenbiegerei usw. in Ausnutzung des Prinzips der Arbeitsteilung übertragen werden, z.T. sogar auftragsunabhängig erfolgt. Dem Bauunternehmen bleiben somit oft nur noch die Aufgaben eines Montagebetriebs. Vgl. ebenda.

4) Schoen, Hans-Dieter, Bautechnik im Wandel, aaO, S. 173.

i.S. einer regelrechten Marktverschiebung auf technischem Gebiet, bereits substitutiv zu verdrängen beginnt - bei der Auftraggeberschaft, insbesondere aufgrund seiner im Rahmen des Bauprozesses auch dem Nachfrager zugute kommenden Wetterunabhängigkeit, Spezialisierbarkeit und Qualitätssicherheit[1], wachsender Beliebtheit erfreut, zeigen seine im scharfen Wettbewerb mit den ebenfalls ständig verbesserten konventionellen Bauweisen errungenen, weit überdurchschnittlichen Zuwachsraten.

So konnte der Fertigteilbau nach dem Ausweis der Tabelle 3, in der nach Maßgabe der vorstehenden Begriffsklärung die wesentlichen Angaben der über den Fertigbausektor geführten amtlichen Statistik[2] zusammengefaßt sind, trotz eines z.B. im Jahre 1967 durch die letzte Rezession bewirkten Rückganges des - der Vergleichbarkeit mit dem konventionellen Bau wegen in cbm umbauten Raumes gemessenen - gesamten Bauvolumens von etwa 1o vH eine Z u n a h m e von 12 vH, gegenüber dem Fertigbauergebnis 1965 sogar von 81 vH verzeichnen. Damit stieg sein Anteil am behördlicherseits genehmigten Hochbauvolumen mit nunmehr (1967) 11 5oo Gebäuden und 3o Mill. cbm umbauten Raumes im Werte von 2,8 Mrd. DM (gemessen an den veranschlagten reinen Baukosten) von 3,8 vH (1965) auf nahezu 8 vH.

Getragen wurde der Zuwachs des Fertigteilbaus weniger vom W o h n u n g s b a u , bei dem - neben der sich z.B. für 1967 auf etwa 7 ooo Einheiten i.S. der oben genannten De-

---

1) Vgl. Meyer-Keller, Georg, aaO, S. 12.

2) In diesem Zusammenhang zu nennen ist auch die im September 1969 von der Bundesgemeinschaft Fertigbau im Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M., unter der Federführung von Erhard Knechtel herausgegebenen Schrift "Marktdaten zum Fertigbau" hinzuweisen, welche die für diesen Bausektor besonders relevant erscheinenden Zahlen in einer tiefen sachlichen und regionalen Untergliederung zusammenfaßt, ohne allerdings den Rahmen des amtlicherseits veröffentlichten Materials zu überschreiten.

Tabelle 3:

Die Entwicklung des Fertigbaus im Rahmen des gesamten Hochbauvolumens nach Baugenehmigungen
1965 bis 1967
Bundesgebiet einschließlich West-Berlin

Merkmal	Einheit	Jahr	Hochbau insgesamt	Insgesamt		Wohngebäude				Nichtwohngebäude							
							Fertigteilgebäude				Fertigteilgebäude						
								mit									
				Konvent. Bau	Fertigteilbau	Konvent. Bau	Insgesamt	1 u. 2 Wohnungen	3 u. mehr Wohnungen	Konvent. Bau	Insgesamt	Anstaltsgebäude	Bürogebäude	Landw. Betr.Geb.	Gewerbl. Betr.Geb.	Schulgebäude	Sonstige Gebäude
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Gebäude	Anzahl	1965	299 501	290 303	9 198	236 545	7 352	6 153	1 199	53 758	1 846	113	79	239	734	137	544
		1966	273 107	261 105	12 002	213 624	8 855	7 654	1 201	47 481	3 147	73	106	482	1 510	263	713
		1967	231 821	220 279	11 542	178 776	8 154	7 003	1 151	41 503	3 388	44	147	495	1 686	285	731
Veranschlagte reine Baukosten	Mill. DM	1965	44 878	43 283	1 595	27 624	910	435	475	15 659	685	37	26	14	245	94	269
		1966	44 680	42 296	2 384	27 415	1 140	594	546	14 881	1 244	52	44	37	586	156	369
		1967	41 483	38 654	2 829	24 691	1 371	554	817	13 963	1 458	77	127	32	627	313	282
	1000 cbm	1965	441 200	424 480	16 720	251 037	8 263	3 835	4 428	173 443	8 457	302	226	492	5 090	560	1 787
		1966	421 300	394 392	26 908	235 351	9 749	4 913	4 836	159 041	17 159	325	385	1 160	11 595	1 079	2 615
		1967	378 500	348 263	30 237	207 904	11 396	4 614	6 782	140 359	18 841	402	874	1 118	12 454	1 525	2 468
Umbauter Raum	vH	1965	100	96,21	3,79	56,90	1,87	0,87	1,00	39,31	1,92	0,07	0,05	0,11	1,15	0,13	0,41
		1966	100	93,61	6,39	55,86	2,32	1,17	1,15	37,75	4,07	0,07	0,09	0,28	2,75	0,26	0,62
		1967	100	92,01	7,99	54,93	3,01	1,22	1,79	37,08	4,98	0,11	0,23	0,30	3,29	0,40	0,65
(Veränderung gegenüber Vorjahr)	vH	1966	- 4,52	- 7,09	+ 60,93	- 6,25	+ 17,98	+ 28,11	+ 9,21	- 8,31	+102,89	+ 7,62	+ 70,35	+135,77	+127,79	+92,67	+ 46,33
		1967	-10,16	- 11,70	+ 12,37	- 11,66	+ 16,89	- 6,09	+ 40,24	-11,75	+ 9,80	+23,69	+127,01	- 3,62	+ 7,41	+41,33	- 5,62

Quelle: Zusammengestellt und errechnet nach Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1966 und 1968, aaO, S. 287 bzw. S. 247.

finition belaufenden Fertighausproduktion[1] - im wesentlichen nur der Hausbau mit drei und mehr Wohnungen mit einem Anstieg von 53 vH innerhalb der Jahre 1965 bis 1967 nennenswerte Erfolge verbuchen und den bemerkenswerten Anteil von 1,8 vH (1967) am Gesamtbauvolumen bzw. von 5,2 vH am Wohnungsbau erreichen konnte, als vom N i c h t w o h n u n g s b a u , der bei einem erheblichen Rückgang des konventionellen Baus einen innerhalb von drei Jahren von rd. 2vH um 12o vH auf ca. 5 vH gestiegenen Anteil am Gesamthochbauvolumen verzeichnen kann. - Im Rahmen des Nichtwohnungsbaus kommt das Schwergewicht eindeutig dem zu etwa zwei Dritteln an dieser Bausparte beteiligten und im Betrachtungszeitraum um 145 vH auf einen Anteil von 3,3 vH am Gesamtbauvolumen bzw. 12 vH am Nichtwohnungsbau gestiegenen gewerblichen Bau zu.

Daß der Fertigteilbau im Nichtwohnungsbau bisher eine größere Bedeutung erlangen konnte als im Wohnungsbau, ist im wesentlichen darauf zurückzuführen, daß bei ersterem, z.B. im Falle von Werk- und Industriehallen, die reine Zweckmäßigkeit der Gebäude interessiert, an den Innenausbau keine besonderen Anforderungen gestellt und die - gegenüber der konventionellen Bauweise eine Kosten- und Zeitersparnis bewirkenden - schematisierten Grundrißplanungen ohne weiteres akzeptiert werden, während "im Wohnungsbau die individuelle Ausgestaltung von Grundriß und Ausbau bei hohen qualitativen Ansprüchen gewünscht wird, denen der Fertigbau in nur erheblich geringerem Maße gerecht werden kann"[2].

---

1) Die bis zum Einsetzen der amtlichen Statistik im Jahre Jahre 1965 von der Studiengemeinschaft für Fertigbau geführte Fertigbaustatistik weist aufgrund einer etwas weiter gefaßten Definition eine von 1961 bis 1964 im Einfamilienhausbau von 3 5oo auf 9 2oo Einheiten gestiegene Herstellungsquote aus. Vgl. Knechtel, Erhard, Eine Statistik über Umfang und Struktur im Fertigteilbau, in: Die Bauwirtschaft, 19. Jg., 1965, Heft 42, S. 1221.

2) Frankfurter Allgemeine, Blick durch die Wirtschaft vom 28. Oktober 1968, Nr. 251, S. 1.

Neben dem "reinen" Fertigteilbau darf die zunehmende Verwendung vorgefertigter Elemente im konventionellen Bau - zu denken ist hier vor allem auch an die im Bereich des Ausbaus zur Anwendung kommenden Fertigteile, wie vorgefertigte Fenster und Türelemente, Badewannenverkleidungen oder Installationsblocks[1] - "nicht übersehen werden, die statistisch nicht erfaßt wird, volumenmäßig jedoch wahrscheinlich zumindest ebenso bedeutsam ist"[2].

(4) Die baumarktwirtschaftliche Bedeutung des naturgemäß zunächst noch lediglich in größeren Serien rentablen[3] und deswegen in seiner r e g i o n a l e n V e r t e i l u n g [4] vor allem auf die Ballungsgebiete angewiesenen

1) Vgl. Schmidt, Heinrich Th., Vorgefertigte Ausbauelemente als Mittel zur Entflechtung des Bauablaufs, in: Die Bauwirtschaft, 21. Jg., 1967, Heft 26, S. 612 ff. und S. 638 ff.; Beckermann, Theo und Wulff, Meinolf, aaO, S. 29.

2) Ifo-Schnelldienst, 21. Jg., 1968, Heft 4o, S. 1; vgl. hierzu auch Petri, Günther, Vorfertigung im Wohnungsbau, in: Bundesblatt, 17. Jg., 1968, Heft 8, S. 343. Einen gewissen Anhaltspunkt bieten hier einige im Rahmen der oben zitierten Schrift "Marktdaten zum Fertigteilbau" zusammengestellte Zahlenangaben "über in der vierteljährlichen amtlichen Produktionsstatistik erfaßte, 'zum Absatz bestimmte Erzeugnisse', die unter dem Gesichtspunkt des Fertigbaus von Belang erscheinen". Marktdaten zum Fertigbau, aaO, Tabelle 1o einschließlich Kommentar.

3) Den zur Sicherung der Rentabilität einer ortsfesten Fertigteilfabrik notwendigen Mindestausstoß veranschlagen Fachleute auf jährlich 1 ooo Wohnungen. Vgl. o.V., Vorfertigung und Montage aus der Sicht der Bauwirtschaft, in: Baumarkt, 62. Jg., 1963, Heft 34, S. 2o88.

4) Während die regionale Verteilung des Fertigbauvolumens auf die Bundesländer im wesentlichen - sowohl im Zeitablauf als auch nach den Merkmalen "cbm umbauter Raum" und "veranschlagte reine Baukosten" - mit der entsprechenden "Rangfolge" des im Rahmen der Bauberichterstattung und der Bautätigkeitsstatistik nachgewiesenen Gesamthochbauvolumens identisch ist (auch hier nimmt Nordrhein-Westfalen, gemessen an den veranschlagten reinen Baukosten, mit einem Anteil von 24 vH (1967) am gesamten Fertigteilbau, im Nichtwohnungsbau sogar 32 vH, die erste Stelle ein), treten, wenn man den Umfang des Fertigteilbaus innerhalb der einzelnen Länder auf das jeweils e i g e n e Gesamtvolumen der Baugenehmigungen bezieht, einige Veränderungen auf: Gegenüber dem im Bundesdurchschnitt 6,8 %igen Anteil des Fertigteilbaus am gesamten Baugenehmigungsvolumen können Berlin und (Fortsetzung der Anmerkung s. folgende Seite)

Fertigteilbaus liegt weniger in seinem derzeitigen Umfang als in seiner rapiden Aufwärtsentwicklung[1]. Der Grund dafür dürfte allerdings nicht zuletzt in der im Zuge des Konjunkturrückganges der Jahre 1966/67 aufgetretenen Unterbeschäftigung im Bausektor sowie des dadurch bedingten Zwangs zur Kostensenkung und höheren Wirtschaftlichkeit, welche zu einem Abbau der gegen den Fertigteilbau als dem noch Neuen und Unbekannten bestehenden Vorurteile und Aversionen führten, zu suchen sein[2].

(5) Hinsichtlich der z u k ü n f t i g e n Entwicklung im Fertigteilbau ist zu beachten, daß sich diese in t e c h n i s c h e r Hinsicht vermutlich weniger der Herstellung v o l l s t ä n d i g e r Fertighäuser aus verschiedenen Materialien, als der inzwischen bereits zu regelrechten Baukastensystemen entwickelten und in dieser Form auf dem Markt angebotenen[3] "gemischten Anwendung mit

---

4) (Fortsetzung)
Hamburg als ausgesprochene Verdichtungsräume hier Werte von 17,9 vH bzw. 15,2 vH aufweisen, die innerhalb des Wohnbaus noch auf 22,9 vH bzw. 24,2 vH steigen.
Bedeutend über dem Mittelwert liegen mit 9,2 vH bzw. 8,4 vH nur noch die Anteile Hessens und Schleswig-Holsteins, während die entsprechenden Ziffern für die übrigen Länder darunter liegen bzw. um diesen Wert oszillieren. Weitere Differenzierungen ergeben sich bei der Unterscheidung in Wohn- und Nichtwohnbau. Während im Wohnbau, wie bereits dargelegt, Berlin und Hamburg absolut dominieren, bilden im Nichtwohnbau Nordrhein-Westfalen mit einem Anteil von 12,2 vH, Hessen (14,5 vH), Baden-Württemberg (11,6 vH) und das Saarland (1o,8 vH) gegenüber dem Bundesdurchschnitt von 9,5 vH die Schwerpunkte. Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 247; Fachserie E, Reihe 3, 1967, aaO, S. 4; Reichmann, Hans-Werner, Zunehmende Bedeutung des Fertigbaus, aaO, S. 291 f.

1) Vgl. Kähding, Edmund, Entwicklung und Tendenzen in der Bauwirtschaft, in: Das Baugewerbe, 43. Jg., 1968, Heft 21, S. 1438.

2) Vgl. Schoen, Hans-Dieter, Bautechnik im Wandel, aaO, S. 174.

3) Vgl. o.V., Schulbau nach Katalog, in: Die Bauwirtschaft, 22. Jg., 1968, Heft 17, S. 446.

konventionellen Bauweisen durch zunehmende Verwendung von fertigen Bauelementen"[1], bei der im gegenwärtigen technischen Reifestadium des Fertigbaus der wahrscheinlich größte Vorzug liegt, zuwenden dürfte[2]. "Dabei ist eine Trennung von herkömmlichem und industriellem Bauen ..., /deren/ Größenanteile je nach dem Bauvorhaben sehr unterschiedlich sein können ..., nur selten in vollem Umfang gegeben"[3].

Zu den für einen weiteren w i r t s c h a f t l i c h e n Erfolg des Fertigbaus notwendigen Voraussetzungen gehören neben bestimmten subjektiven Einstellungen der am Baugeschehen Beteiligten - gedacht sei etwa an den erforderlichen Abbau des vor allem in Architektenkreisen gegen diese Bauweise gehegten Vorurteils der Monotonie und Uniformität zugunsten eines Erkennens der Möglichkeiten einer ästhetisch hervorragenden Gestaltung von Bauwerken auch im Fertigbauverfahren - auch einige objektive Gegebenheiten.

In diesem Zusammenhang zu nennen wäre u.a. die Notwendigkeit zur Einsparung von Arbeitsplätzen und -kosten, der Bedarf an großen Serien typisierter Bauteile[4], vor allem aber auch eine im Sinne des Fertigbaus verbesserte Ausgestaltung der baurechtlichen Vorschriften, die, wenn auch inzwischen Bemühungen um eine Vereinheitlichung des Baurechts, etwa des Genehmigungsverfahrens oder der technischen Bestimmung auf Bundesebene im Gange sind, zur Zeit noch wegen ihrer Unterschiedlichkeit in den einzelnen Bundesländern den Fertigbau stark behindern[5].

---

1) Schoen, Hans-Dieter, Neue Techniken - Neue wirtschaftliche Einheiten, aaO, S. 28.

2) Vgl. Schoen, Hans-Dieter, Bautechnik im Wandel, aaO, S. 174.

3) Rogmann, Rolf Norbert, Marktorientierung und Industrialisierung, in: Die Bauwirtschaft, 22. Jg., 1968, Heft 45, S. 1172.

4) Vgl. Janssen, Fertigteilbau, Faktor der Marktwirtschaft - Faktor des technischen Fortschritts, in: Baupraxis, 2o. Jg., 1968, Heft 2, S. 14.

5) Vgl. o.V., Situation in der deutschen Fertigbauindustrie, in: Die Bauwirtschaft, 22. Jg., 1968, Heft 18, S. 488.

Von entscheidender Bedeutung für den weiteren Fortschritt des Fertigbaus ist fernerhin seine im Verhältnis zum konventionellen Bau günstige Kostensituation und -entwicklung. Die konkrete zahlenmäßige Erfassung dieses Problems ist jedoch mit einigen Schwierigkeiten verbunden. Die nur schwerlich zu erfüllende Voraussetzung eines Kostenvergleichs zwischen den beiden Bauweisen ist, "daß Bauwerke gleicher Art und Ausstattung gegenübergestellt werden können"[1].

Am ehesten scheint diese beim (mehrgeschossigen) W o h n u n g s b a u gegeben zu sein, wobei allerdings zu beachten ist, daß ein Vergleich der Baukosten je Kubikmeter umbauten Raumes bzw. je Quadratmeter Bruttowohnfläche zwischen beiden Bauweisen dadurch an Aussagekraft verliert, daß konstruktive Unterschiede - im Gegensatz zum konventionellen Bau haben Fertigbauten z.B. meist ein Flachdach, zum Teil sind sie nicht unterkellert[2] - insbesondere die Raummeterkosten dergestalt beeinflussen, daß "die für Fertigteilbauten veranschlagten Baukosten je Kubikmeter umbauten Raumes höher liegen als beim konventionellen Bauverfahren[3]. Zweckmäßiger erscheint dagegen der Vergleichsmaßstab Kosten je Quadratmeter Bruttowohnfläche[4], wonach sich das Verhältnis zugunsten des Fertigbaus verkehrt[5].

---

1) Reichmann, Hans-Werner, Aufwärtsentwicklung des Fertigteilbaues hält an, in: Die Bauwirtschaft, 22. Jg., 1968, Heft 45, S. 1176.

2) Vgl. ebenda; Schoen, Hans-Dieter, Neue Techniken, aaO, S. 28.

3) Diese betrugen im Durchschnitt der Jahre 1965 bis 1967 bei zunehmendem Abstand zu Ungunsten des Fertigbaus für den gesamten Wohnungsbau im konventionellen Bauverfahren 108 DM, im Fertigbauverfahren 116 DM. Vgl. Reichmann, Hans-Werner, Aufwärtsentwicklung des Fertigteilbaues hält an, aaO, S. 1176.

4) Vgl. ebenda.

5) Ein Quadratmeter Bruttowohnfläche mußte innerhalb des gleichen Zeitraumes im konventionellen Bau durchschnittlich mit 610 DM, im Fertigbau dagegen nur mit 571 DM, wobei sich dieser Abstand allerdings tendenziell verringerte, bezahlt werden. Vgl. ebenda.

Im N i c h t w o h n b a u weichen wegen der unterschiedlichen Zusammensetzung, Zweckbestimmung und Größe der einzelnen Gebäudearten die Kosten je Kubikmeter umbauten Raumes und je Quadratmeter Nutzfläche stark voneinander ab, so daß ein sinnvoller Kostenvergleich weitgehend unmöglich ist[1]. Eine versuchsweise Kostengegenüberstellung der wenigstens in Grenzen vergleichbaren Anstalts-, Büro- und Schulgebäude führt zu dem Ergebnis, daß hier die Fertigbaukosten tendenziell "bei niedrigeren Baukosten je Kubikmeter und Quadratmeter kleiner als die in konventioneller Bauweise geplanten Gebäude sind"[2].

Allgemein ist in diesem Zusammenhang jedoch festzustellen, daß die gelegentlich im Fertigbau zu beobachtenden "Preisvorteile[3] ... weniger aus den infolge der Spezialisierung erzielten Kostenersparnissen bei der Herstellung der Bauelemente als vielmehr aus der Kosten- und Zeitersparnis[4] infolge kurzfristiger Fertigteilmontage"[5] sowie der Möglichkeit einer weitgehenden Transportrationalisierung resultieren.

---

1) Vgl. Reichmann, Hans-Werner, Aufwärtsentwicklung im Fertigteilbau hält an, aaO, S. 1176.

2) Ebenda.

3) Eine Preisstatistik für Fertigteilbauten gibt es noch nicht. Als hinreichend brauchbarer Ersatz können die Ergebnisse einer monatlich im Rahmen des Ifo-Konjunkturtests (vgl. hierzu S. 150 dieser Arbeit) an eine repräsentative Anzahl von Fertigteilbaubetrieben gerichteten Befragung darüber, wie sich die Preise in Richtung und Ausmaß gegenüber dem Vormonat entwickelten, betrachtet werden. Allgemein wurden bisher keine Preiserhöhungen, sondern, offensichtlich als Folge lebhaften Wettbewerbs und überdurchschnittlicher Produktivitätsfortschritte, sogar rückläufige Preise gemeldet. Vgl. Knechtel, Erhard, Veranschlagte Baukosten sind keine Preise, in: Die Bauwirtschaft, 21. Jg., 1967, Heft 1o, S. 228.

4) Nach Angaben der Hamburgischen Wohnungsbaukasse wurden bei verschiedenen Bauvorhaben bis zu 35 vH der Bauzeit eingespart. Vgl. Handelsblatt vom 19. Juni 1968, Nr. 26, S. 9o.

5) Schoen, Hans-Dieter, Neue Techniken, aaO, S. 28.

(6) In Berücksichtigung der oben genannten Voraussetzungen sagt das Ifo-Institut in seiner Bauvorausschätzung dem Fertigbau - bei einem im Verhältnis zum Gesamtbauvolumen allerdings weiterhin relativ unbedeutenden Umfang - ein überproportionales Wachstum voraus[1]. Danach ist dieses nicht zuletzt darauf zurückzuführen, daß "mit zunehmenden Marktanteilen ... die Kostendegression infolge Serienfertigung an Bedeutung /gewinnt und/ die Lohnkosten, die langfristig weiter steigen werden, im Fertigteilbau ein geringeres Gewicht als im konventionellen Bau /haben/, so daß die Wettbewerbsvorteile des Fertigteilbaus gegenüber dem konventionellen Bau zunehmen dürften"[2]. Ergänzend hinzuweisen ist hierbei darauf, daß die im Rahmen der konventionellen bzw. kombinierten Bauweise verwandten Fertigteile (Stufen, Fensterstürze, Installationswände etc.)" bis jetzt und auch in absehbarer Zukunft einen weit größeren Umfang als der Bau reiner Fertigteilkonstruktionen"[3] haben dürften."Reine Fertigteilbauten werden sich hauptsächlich beim Bau ganzer Siedlungen und hier besonders im mehrgeschossigen Wohnungsbau durchsetzen. Auch im Nichtwohnungsbau ergibt sich eine starke Zunahme des Fertigteilsbaus, insbesondere für Hallen, Schulen und dgl."[4].

Der mögliche Wachstumsspielraum des Fertigteilbaus in der Bundesrepublik "muß angesichts der in vergleichbaren Ländern erreichten Marktanteile als beachtlich bezeichnet werden"[5]. So wurden z.B. in den Niederlanden 1966 bereits 17 vH, in Frankreich (1964) 5o vH und in Schweden sogar 52 vH aller Wohnungen in Fertigteilbauweise errichtet[6]. Je größer jedoch der Marktanteil des Fertigbaus wird, desto

---

1) Vgl. Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 54.

2) Ebenda.

3) Ebenda, S. 32.

4) Ebenda.

5) Ebenda, S. 54.

6) Vgl. Auskunft des Bundesverbandes Montagebau und Fertighäuser e.V. (BMF), Hamburg, vom 15. September 1969.

mehr werden sich seine Wachstumsraten der Entwicklung im konventionellen Bau anpassen[1].

"Im Zuge einer vorsichtigen Schätzung kann man im Wohnungsbau in knapp fünf Jahren mit einer Verdoppelung der Marktanteile rechnen. Für den Nichtwohnbau ist in der gleichen Zeit eine Verdreifachung des Fertigteilbauvolumens denkbar"[2]. Damit dürfte der Fertigbau zu d e r Wachstumssparte im Bauwesen überhaupt werden.

bb) Ökonomisch bedingte Marktverschiebungen im Hochbaubereich

(1) Die regionale Verlagerung des Bedarfs

Die bereits im Rahmen der Markt a n a l y s e herausgearbeitete Erkenntnis, daß die räumliche Streuung des Bauvolumens vor allem eng mit der jeweiligen Gewerbedichte sowie der von dieser maßgeblich beeinflußten Bevölkerungsverteilung verknüpft ist[3] - womit die Behandlung des in diesem Abschnitt zu erörternden Problemkreises primär in den Bereich der w i r t s c h a f t l i c h bedingten Marktverschiebungen gehört - läßt hinsichtlich sowohl der bisherigen als auch zukünftigen E n t w i c k l u n g der regionalen Bautätigkeit einen ebensolchen Zusammenhang vermuten. Der gebietsweisen Baumarktentwicklung kann in ihrer naturgemäß außerordentlichen Vielschichtigkeit und Heterogenität, wofür die Fülle des allein zum Zwecke einer kurzen Skizzierung der anstehenden Problematik auszuwerten-

1) Vgl. Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 54.

2) Ebenda; vgl. auch Reichmann, Hans-Werner, Zunehmende Bedeutung des Fertigteilbaus - Entwicklung im Jahre 1967, in: Das Baugewerbe, 48. Jg., 1968, Heft 6, S. 292.

3) Vgl. Raumordnungsbericht 1968 der Bundesregierung, Bundestagsdrucksache V/3958, 5. Wahlperiode, Bonn 1969, S. 3; Schröder, Dieter, Strukturwandel, Standortwahl und regionales Wachstum, Prognosestudien, Bd. 3, Hrsg. Prognos AG (Basel), Stuttgart-Berlin-Köln-Mainz 1968, S. 26 ff.; Hüfner, Willi, Der Beitrag der Statistik zur Vorausschätzung regionaler Entwicklungen, in: Allgemeines Statistisches Archiv, Jg. 1967, 51. Bd., Heft 1, S. 68.

den Materials im folgenden zeugen mag, h i e r verständlicherweise nicht im Rahmen einer umfassenden, etwa an den Forschungsergebnissen der Raumwirtschaftstheorie orientierten Diskussion nachgegangen werden. Vielmehr soll diese in bewußter Beschränkung auf die in den vorstehenden Ausführungen bereits in Ansätzen erkennbare N o r d - S ü d - V e r l a g e r u n g der Bautätigkeit und ihrer Haupteinflußfaktoren als die in diesem Zusammenhang auffälligste Erscheinung in den Mittelpunkt des Interesses gerückt und in einigen besonders kennzeichnenden Punkten - grob v e r e i n f a c h e n d - skizziert werden. Dabei sollte man sich wegen der relativ langfristigen Orientierung einer solchen Untersuchung über deren im Hinblick auf die u n m i t t e l b a r e n marktpolitischen Überlegungen des Bauunternehmers durchaus beschränkten p r a k t i s c h e n Nutzen im klaren sein.

α) Die retrograde Betrachtung

Ausgegangen werden soll dabei zunächst von einer rückschauenden Betrachtung, und zwar "weniger vielleicht, um ... /die/ Vergangenheit heute besser verstehen zu können, sondern vielmehr, um den in manchen Fällen als einziges Lösungsmittel übrigbleibenden Parameter für die Gegenwart oder Zukunft zu finden"[1]. Während der Konjunkturkrise in den Jahren 1966/67 wurde zwar nicht erstmalig, jedoch mit zunehmender Deutlichkeit eine tendenziell in Richtung auf den süd- und südwestdeutschen Raum verlaufende, vor allem das Gewicht des "traditionellen", jedoch einseitig auf die Grundstoff- und Montanindustrie hin orientierten Wirtschaftszentrums "Ruhrgebiet" mindernde Verlagerung des industriellen Schwerpunkts in der Bundesrepublik sowie eine damit entsprechend einhergehende Bevölkerungsbewegung sichtbar. Seinen zahlenmäßig nach-

1) Hauff, Manfred G., Einführung in das Gebiet und die Technik der Marktforschung, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 21. Jg., Heft 5, S. 133.

weisbaren Niederschlag findet dieses Phänomen, welches sich in erster Linie darauf zurückführen läßt, daß weite Teile Süddeutschlands, vor allem die Randbezirke der Bundesrepublik relativ spät und erst in jüngster Zeit mit der Tendenz zu einer "regionalen Angleichung"[1] in den allgemeinen Wirtschaftsaufschwung hineingewachsen sind[2], in den etwa innerhalb der letzten 1o Jahre für den süddeutschen Raum erkennbar höheren relativen Zuwachsraten des Bruttoinlandsprodukts, des Anteils am Industriebesatz sowie der Richtung der Bevölkerungsbewegung.

So wuchs das B r u t t o i n l a n d s p r o d u k t j e E i n w o h n e r - ein für die Darstellung der wirtschaftlichen Leistungskraft kleiner regionaler Einheiten besonders geeigneter Maßstab - im Zeitraum 196o[3] bis 1967 in den fünf süd- bzw. südwestdeutschen Ländern Hessen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg, Bayern und Saarland mit einer den für die gesamte Bundesrepublik geltenden Durchschnittswert von 52 vH um 2 vH übersteigenden Zuwachsrate von 54 vH von 4 9oo DM auf 7 6oo DM[4]. Demgegenüber erreichten die nord- und nordwestdeutschen Länder - Berlin soll wegen seiner Sonderstellung im folgenden generell außer Betracht bleiben[5] - Schleswig-Holstein, Hamburg, Niedersachen, Bremen und Nordrhein-Westfalen bei einer Wachstumsrate von lediglich 48 vH eine Steigerung von 6 4oo DM auf 9 4oo DM[6]. Dabei hatten, was als Zeichen einer

---

1) Uebe, Wolfgang, Industriestruktur und Standort, Prognosstudien, Bd. 1, Hrsg. Prognos AG (Basel), Stuttgart-Berlin-Köln-Meinz 1967, S. 29.

2) Vgl. Beckermann, Theo und Wulff, Meinolf, aaO, S. 12.

3) Die für 1967 gültige Ländergliederung der Sozialproduktsberechnung e i n s c h l i e ß l i c h Berlin und des Saarlandes besteht erst seit 196o. Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1964, aaO, S. 553.

4) Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1969, aaO, S. 5o2.

5) Vgl. Die Bundesrepublik Deutschland 198o. Die Entwicklung von Wirtschaft und Bevölkerung in der Bundesrepublik und den Bundesländern - 195o bis 198o, prognos-report nr. 1, Hrsg. Prognos AG (Basel), Basel 1965, S. 98 und 13o.

6) Vgl. ebenda.

regionalen Angleichung gewertet werden kann, relativ schwach industrialisierte Länder wie Schleswig-Holstein oder Rheinland-Pfalz mit jeweils etwa 62 vH weit höhere Zuwächse zu verzeichnen als ausgesprochene "Industrieländer" wie Nordrhein-Westfalen oder das Saargebiet, die nur ein Mehr von 3o vH bzw. 32 vH erzielen konnten[1].- Der Gesamtanteil der süddeutschen Länder an der Entstehung des Bruttoinlandsprodukts stieg demzufolge von 44 vH im Jahre 196o auf 46 vH (1967), während derjenige der norddeutschen Länder von 52 vH auf 5o vH zurückging[2].

"Rückschlüsse auf die Bedarfsentwicklungstendenzen /der Bautätigkeit/ in den einzelnen Räumen lassen besonders auch die raumstrukturell bedeutsamen Veränderungen im B e s a t z m i t W i r t s c h a f t s u n t e r n e h m e n zu"[3]. Analoge, die Vermutung einer nach Süden tendierenden Verlagerung der Industriestandorte bestätigende Ergebnisse erhält man in diesem Zusammenhang bei der Analyse der von 1958 bis 1967 unterschiedlichen Entwicklung des Industriebesatzes in Nord- und Süddeutschland. Danach war in den süddeutschen Ländern die allgemein zu beobachtende Tendenz eines Rückganges der Industriebeschäftigten an der Gesamtbeschäftigtenzahl, die im Betrachtungszeitraum von 139 auf 13o Beschäftigte je 1 ooo Einwohner abnahm, weniger ausgeprägt als in den norddeutschen Ländern[4]. Dort war eine Verminderung der entsprechenden Kennzahl von 127 auf 112 zu verzeichnen, so daß der süddeutsche Raum nunmehr mit einem gegenüber 1958 um 3 vH auf 49 vH gestiegenen Anteil an der Gesamtbeschäftigtenzahl beteiligt ist, während auf Norddeutschland

---

1) Vgl. Die Bundesrepublik Deutschland 198o, prognos-report nr. 1, aaO, S. 98 und 13o.

2) Vgl. ebenda.

3) Neue Heimat, Geschäftsbericht 1968, aaO, S. 23 (Sperrschrift vom Verfasser). Vgl. auch Raumordnungsbericht 1968, aaO, S. 15; Uebe, Wolfgang, Industriestruktur, aaO, S. 8.

4) Vgl. Statistisches Jahrbuch Nordrhein-Westfalen 1968, aaO, S. 139; Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1959 und 1969, aaO, S. 17o bzw. 65.

statt 52 vH (1958) nur noch 48 vH entfallen[1].

Eine der regionalen Schwerpunktverlagerung der Industrie "in den mittleren und südlichen Teil der Bundesrepublik, insbesondere in ein Gebiet, das sich vom mittleren Hessen (Frankfurter Raum) südwärts über fast ganz Baden-Württemberg und den südwestlichen Teil Bayerns (insbesondere die Gebiete westlich von München) erstreckt"[2], folgende B i n n e n w a n d e r u n g s b e w e g u n g d e r B e v ö l k e r u n g , die auf einer Deutschlandkarte etwa als ein sich vom Norden über den Westen der Bundesrepublik nach Süddeutschland hinziehender Bogen erkennbar ist[3], läßt sich mit dem Ergebnis eines hohen Binnenwanderungssaldos zugunsten der süddeutschen Länder ebenfalls statistisch nachweisen. So nahm hier, mit entsprechender Wirkung auf die jeweiligen Dichteziffern, die Bevölkerungszahl von 1958 bis 1967 um durchschnittlich 12 vH zu - wobei die "Spitzenreiter" Baden-Württemberg und Hessen mit Zuwächsen von 16 vH bzw. 14 vH den Bundesdurchschnitt von 1o vH bei weitem übertrafen - , während Norddeutschland auf lediglich 8 vH kam[4].

---

1) Vgl. Statistisches Jahrbuch Nordrhein-Westfalen 1968, aaO, S. 139; Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1959 und 1969, aaO, S. 17o bzw. 65.

2) Neue Heimat, Geschäftsbericht 1966, aaO, S. 3o.

3) Vgl. Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 58 f.; Boustedt, Olaf, Die großstädtischen Agglomerationen in der Bundesrepublik Deutschland, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 2o. Jg., 1967, Heft 1o, S. 311.

4) Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1969, aaO, S. 25.
Ein Bild vom Ausmaß der innerdeutschen, im wesentlichen ökonomisch induzierten Bevölkerungsbewegung vermittelt die Tatsache, daß jährlich auf je 1 ooo Einwohner etwa 6o Umzüge nach einer anderen Gemeinde entfallen, was einem Wohnortwechsel von 2,5 Mill. Menschen entspricht. Vgl. Raumordnungsbericht 1968, aaO, S. 3; Neue Heimat, Geschäftsbericht 1968, aaO, S. 18 f.

Eine r ä u m l i c h t i e f e r e G l i e d e r u n g der zum Nachweis einer allmählichen Verlagerung des wirtschafts- und bevölkerungsmäßigen Schwergewichts nach Süden herausgestellten Kriterien als nach Bundesländern erscheint aufgrund der relativ g r o ß r ä u m i g e n Struktur dieser Entwicklung wenig sinnvoll, zumal eine solche Untersuchung den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde und es in der Bundesrepublik ohnehin "an einer e i n h e i t l i c h e n, die Ländergrenze unterschreitenden regionalen Untergliederung /nahezu/ a l l e r relevanten statistischen Daten fehlt"[1].

A n d e u t u n g s w e i s e skizziert werden sollen hier lediglich einige sich i n n e r h a l b der Länder als relativ großräumigen Gebieten vollziehende und von deren Analyse naturgemäß nur in Umrissen erfaßte, regional weitergehend differenzierte a l l g e m e i n e Entwicklungen[2].

Einige brauchbare Anhaltspunkte zur Beurteilung langfristiger Entwicklungstendenzen der Wirtschaftsstruktur in regional tieferer Untergliederung könnten einer vergleichenden Betrachtung der im Rahmen der amtlichen Sozialproduktsberechnung nunmehr vorliegenden Daten des B r u t t o -

1) Schröder, Dieter, Strukturwandel, aaO, S. 198. (Sperrschrift vom Verfasser).

2) Als ergiebige "Fundgrube" für in diesem Zusammenhang relevantes statistisches und sonstiges Anschauungsmaterial in Form von Karten, Plänen, Tabellen und Graphiken erweist sich der bereits mehrfach zitierte, alle zwei Jahre von der Bundesregierung zu verfassende Raumordnungsbericht in seiner Ausgabe für 1968, der den im übrigen äußerst unübersichtlichen und heterogenen Bereich der Raumordnungs- und Strukturpolitik (vgl. Beckendorf, Helmut, Im Dschungel der regionalen Strukturpolitik, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 17. Juli 1969, Nr. 162, S. 13.) in vorbildlicher Weise transparent macht. Leider erstreckt sich seine regionale Gliederung meist nur bis hinunter auf die - nicht immer hinreichende - Regierungsbezirksebene. Im Zuge der zunehmenden Aktivierung der zwischen Bund und Ländern abzustimmenden Raumordnungspolitik ist in Zukunft allerdings mit einer erheblichen Verbesserung der amtlichen Regionalstatistik zu rechnen. Als erste Versuche in diese Richtung sind die derzeit laufende Wohnungszählung 1968 sowie die für 197o projektierte Volks-, Berufs- und Arbeitsstättenzählung zu werten. Vgl. Raumordnungsbericht 1968, aaO, S. 59 und 82 ff.

i n l a n d s p r o d u k t s von 1957 bis 1966 auf Kreisebene entnommen werden[1], wenn hierbei nicht einschränkend zu berücksichtigen wäre, daß einem "Vergleich des Bruttoinlandsprodukts von Kreis zu Kreis ... statistisch nur eine b e s c h r ä n k t e A u s s a g e k r a f t ... /zukommt/, weil das Bruttoinlandsprodukt originär nicht auf Kreisebene errechnet ist, sondern von der Länderebene ausgehend über verschiedene statistische Schlüsselgrößen den einzelnen Kreisen zugerechnet wird"[2].

Abweichend von den relativ engen räumlichen Grenzen des Kreisgebietes läßt sich jedoch grundsätzlich feststellen, daß "die Räume mit den höchsten /Zuwachs-/ Werten des Bruttoinlandsprodukts identisch /sind/ mit den Verdichtungsräumen"[3], wobei lediglich das Rhein-Ruhr-Gebiet eine Ausnahme macht. "Die Räume mit den geringsten Zunahmen /liegen/ in den zurückgebliebenen Gebieten[4], obwohl diese im Rahmen der regionalen Wirtschaftspolitik besonders gefördert werden"[5].

---

1) Vgl. o.V., Das Bruttoinlandsprodukt der kreisfreien Städte und Landkreise 1957 bis 1966, in: Sozialproduktsberechnungen der Länder, Heft 3, Wiesbaden 1968.

2) Raumordnungsbericht 1968, aaO, S. 1o. (Sperrschrift vom Verfasser).

3) Ebenda, S. 11.

4) Vgl. Hessing, Franz-Josef, Brutto-Inlandsprodukt 1961 im regionalen Vergleich, in: Bundesbaublatt, 14. Jg., 1965, Heft 3, S. 1o3.
Zu nennen wären in diesem Zusammenhang etwa Nordwest- und Ostniedersachsen, Teile Unterfrankens und Niederbayerns sowie der Oberpfalz, aber auch einige Gebiete in der Eifel, in der Pfalz, im Saarland und Zonenrandgebiet. Vgl. Raumordnungsbericht 1968, aaO, S. 11.

5) Ebenda, S. 11.
Unter den - im Raumordnungsgesetz vom 8. April 1965 verankerten - raumwirksamen Entwicklungsmaßnahmen der öffentlichen Hand zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur und gewerblichen Infrastruktur in von Natur aus oder strukturell benachteiligten Gebieten sind neben einigen regionalen Sonderprogrammen (z.B. Programm Nord, Emslandprogramm, Küstenplan) vor allem die gebietsweise gezielt eingesetzten und 1/5 der Fläche des Bundesgebietes erfassenden Mittel des Regionalen Förderungsprogramms der Bundesregierung (1967) und 1968 je 17o Mill. DM) sowie die im Rahmen des Kreditfinanzierungsgesetzes vom 14. April 1967 zur -teilweise auch regional gestreuten- Finanzierung bundeseigener Investitionen aufgebrachten Mittel in Höhe von 2,5 Mrd.DM zu nennen. Vgl. ebenda, S. 11, 59, 78 f.

Zur räumlichen Verteilung des Industriebesatzes unterhalb der Landesebene kann allgemein festgehalten werden, "daß neben den alten Schwerpunkten der Industrie auch zahlreiche ländliche Gebiete eine im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt nicht unwesentliche Zunahme der Industriebeschäftigten aufweisen"[1].

Was die regionale Bevölkerungsentwicklung angeht, so ist, ähnlich wie im rein ökonomischen Bereich, auf die immer noch bedeutende Anziehungskraft der Agglomerationsgebiete hinzuweisen. Eine größere Bevölkerungszunahme ist demnach vor allem in den Regionen festzustellen, "die überwiegend in Verdichtungsräumen liegen"[2], während "die Bevölkerungszunahme von Regierungsbezirken in ländlichen Räumen, in den zurückgebliebenen Gebieten und im Zonenrandgebiet meist unter dem Bundesdurchschnitt liegen"[3].

(2) Anhand des in nachfolgender Tabelle 4 in Form der Hochbauumsätze des Bauhauptgewerbes zusammengestellten, auf den Zeitraum von 1954 bis 1967 bezogenen, vom Statistischen Bundesamt aus der amtlichen Baustatistik speziell für diesen Zweck zur Verfügung gestellten Materials zur regionalen Entwicklung des Hochbaus auf Landesebene läßt sich - in Berücksichtigung der oben diskutierten Einflußfaktoren - folgende differenzierte Entwicklung bzw. Verschiebung der Landesanteilziffern am Hochbauvolumen erkennen:

In den süddeutschen Ländern ist beim Hochbau, gemessen in seinen relativen Anteilen am Gesamthochbauvolumen, ab 1958

1) Raumordnungsbericht 1968, aaO, S. 17.

2) Ebenda, S. 1.- Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß dies weniger für die Kernstädte als die Randzonen der Verdichtungsräume zutrifft. So konnten die eigentlichen zehn Verdichtungsräume der Bundesrepublik (Rhein-Ruhr, Rhein-Main, Hamburg, Stuttgart, Rhein-Neckar, München, Saar, Nürnberg, Hannover und Bremen) in den Jahren 1961 bis 1967 auch nur einen ebenso großen Bevölkerungszuwachs (6 vH) verbuchen wie das gesamte Bundesgebiet. Vgl. ebenda, S. 6; Sperner, R., Wohnungsbau im Konjunkturverlauf, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 2o. Jg., 1967, Heft 8, S. 238.

3) Ebenda, S. 1; vgl. auch Boustedt, Olaf, aaO, S. 3o9.

Tabelle 4:

Die regionale Entwicklung des Hochbaumarktes nach Bundesländern
(Darstellung anhand der Jahresumsätze des Bauhauptgewerbes)
1954 bis 1967

Bundesland	1954	1956	1958	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967
	Mill. DM										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Schleswig-Holstein	302,0	432,1	542,9	716,2	825,4	903,9	920,9	1 060,1	1 147,9	1 212,7	1 202,0
Hamburg	334,8	485,0	541,2	688,3	786,7	836,7	823,3	942,0	1 034,4	1 103,6	1 067,1
Niedersachsen	969,3	1 322,5	1 532,1	2 106,6	2 330,4	2 473,3	2 693,6	3 155,7	3 360,1	3 459,4	3 300,3
Bremen	138,5	228,9	237,5	301,8	321,0	369,1	380,5	456,2	480,5	501,9	448,6
Nordrh.-Westfalen	3 384,9	4 374,4	4 761,4	5 550,8	6 251,0	6 918,6	7 200,2	8 100,1	8 548,2	8 962,0	8 391,3
Hessen	760,3	1 010,7	1 021,8	1 501,7	1 741,5	2 116,3	2 259,4	2 726,1	2 888,6	3 011,5	2 810,5
Rheinld.-Pfalz	594,0	638,2	614,5	906,1	1 008,7	1 153,9	1 223,0	1 502,4	1 629,1	1 741,8	1 646,4
Baden-Württemberg	1 481,8	1 844,9	1 887,2	2 691,3	3 170,0	3 484,4	3 795,2	4 551,3	4 883,4	5 042,6	4 451,3
Bayern	1 436,5	1 714,5	1 725,8	2 906,8	3 309,1	3 686,1	3 888,5	4 534,3	4 823,4	5 377,5	5 012,0
Saarland	.	.	.	356,4	368,4	394,9	433,3	483,5	476,6	484,1	407,0
Berlin (West)	406,9	456,8	527,9	677,3	618,5	606,7	674,8	848,8	984,7	1 072,1	1 178,7
BRD insgesamt	9 809,0	12 508,0	13 392,3	18 403,3	20 730,7	22 943,9	24 292,7	28 360,5	30 256,9	31 969,2	29 915,2
	v.H.										
Schleswig-Holstein	3,08	3,46	4,05	3,89	3,98	3,94	3,79	3,74	3,79	3,79	4,02
Hamburg	3,41	3,88	4,04	3,74	3,79	3,65	3,39	3,32	3,42	3,45	3,57
Niedersachsen	3,88	10,57	11,45	11,45	11,24	10,78	11,09	11,13	11,11	10,82	11,03
Bremen	1,41	1,83	1,77	1,64	1,55	1,61	1,57	1,61	1,59	1,57	1,50
Nordrh.-Westfalen	34,51	34,97	35,55	30,16	30,16	30,15	29,64	28,56	28,25	28,03	28,05
Hessen	7,75	8,08	7,63	8,16	8,40	9,22	9,30	9,61	9,55	9,42	9,39
Rheinland-Pfalz	6,06	5,10	4,59	4,93	4,87	5,03	5,03	5,30	5,38	5,45	5,50
Baden-Württemberg	15,11	14,75	14,09	14,62	15,29	15,19	15,62	16,05	16,14	15,77	14,88
Bayern	14,64	13,71	12,89	15,79	15,96	16,07	16,01	15,99	15,94	16,82	16,76
Saarland	.	.	.	1,94	1,78	1,72	1,78	1,70	1,58	1,52	1,36
Berlin (West)	4,15	3,65	3,94	3,68	2,98	2,64	2,78	2,99	3,25	3,36	3,94
BRD insgesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Quelle: Zusammengestellt und errechnet nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden, vom 3. September 1969.

im Gegensatz zum norddeutschen Raum eine - von 1954 bis 1958 noch genau umgekehrt verlaufende - zunehmende Tendenz erkennbar, womit sich die Vermutung einer mehr oder weniger ausgeprägten Kongruenz zwischen der in Form eines Süd-Nord-Gefälles verlaufenden Verlagerung des wirtschaftlichen und bevölkerungsmäßigen Schwergewichts in der Bundesrepublik und einer für den Baumarktforscher besonders interessanten, analogen regionalen Verschiebung im Hochbaumarkt - zumindest auf Landesebene - tendenziell bestätigen dürfte[1].

Zahlenmäßig läßt sich diese Feststellung etwa folgendermaßen belegen:
Während der Block der norddeutschen Länder von 1954 bis 1958 einen durchschnittlichen Anstieg seines Anteils am Gesamthochbauvolumen von rd. 1 vH verzeichnen konnte, mußte der süddeutsche Raum in derselben Zeitspanne, ohne Berücksichtigung des - allerdings in diesem Zusammenhang ohnehin recht bedeutungslosen, statistisch zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfaßten - Saarlandes, einen Rückgang seiner Beteiligung in gleicher Höhe hinnehmen. Im Zuge der ab 1958 zu beobachtenden, hierzu gerade gegenläufigen Entwicklung war der Anteilszuwachs des süddeutschen Länderblocks mit durchschnittlich 1,5 vH, in Bayern sogar 4 vH bis 1967 recht bedeutend, wogegen der norddeutsche Raum einen Rückgang seines Anteils um rd. 2 vH (Nordrhein-Westfalen 8 vH) hinnehmen mußte, so daß sich bezüglich des Anteils am gesamten Bauvolumen für die beiden Gebiete nunmehr ein nahezu ausgeglichenes Verhältnis von 47 vH (13,9 Mrd. DM) zu 48 vH (14,4 Mrd. DM) ergibt, während sich diese Relation 1958 noch mit 39 vH (5 Mrd. DM) zu 57 vH

---

1) Vgl. Beckermann, Theo und Wulff, Meinolf, aaO, S. 12; Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 141; Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 38; o.V., Zehn Jahre Bautätigkeit in der Bundesrepublik, in: Mitteilungen des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung, 10. Jg., 1959, Heft 2/3, S. 25; o.V., Die Bautätigkeit in der Bundesrepublik, aaO, S. 78.

(8 Mrd. DM) zum Nachteil Süddeutschlands darstellte[1].

Bestätigt wird diese Entwicklung fernerhin durch die "Rangfolge" der im Betrachtungszeitraum ebenso deutlich unterschiedlichen a b s o l u t e n Zuwachsraten des Hochbauvolumens in den einzelnen Ländern. So werden die ersten vier Plätze bezeichnenderweise von süddeutschen Ländern eingenommen, die - sogar einschließlich des "Schlußlichtes" Saarland mit einem Gesamtzuwachs von nur 14 vH - einen durchschnittlichen Anstieg ihrer Hochbauziffern um 137 vH (Bundesdurchschnitt 1o8 vH), darunter an erster Stelle Bayern mit 19o vH, zu verzeichnen haben; demgegenüber belegen die norddeutschen Länder mit einem durchschnittlichen Zuwachs von rd. 1oo vH, darunter Nordrhein-Westfalen mit lediglich 76 vH, die nachfolgenden Plätze.

Plastische E i n z e l b e i s p i e l e für die Möglichkeiten einer regional außerordentlich unterschiedlichen Entwicklung im Hochbausektor bieten auf Landesebene die beiden im vorstehenden Zahlenwerk jeweils mit Extremwerten vertretenen Bundesländer Nordrhein-Westfalen und Bayern.

Gerade das Land N o r d r h e i n - W e s t f a l e n macht deutlich, daß die regionalen Differenzierungen im Rahmen der Hochbautätigkeit zuweilen auch "erheblich über die auf Grund des bevölkerungsmäßigen und wirtschaftlichen Gewichts der einzelnen Länder zu erwartenden Abweichungen /vom Bundesdurchschnitt/ hinausgehen"[2] können. So erbrachte allein Nordrhein-Westfalen bis 1962 jeweils - allerdings seinem Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt entsprechend -

---

1) Tendenziell gleichartige Entwicklungsverläufe der regionalen Verteilung des Hochbauvolumens lassen sich auch aus einer entsprechenden Analyse der Arbeitsstundenstatistik sowie - wegen der Berücksichtigung des G e s a m t bauvolumens nur mit Einschränung - aus den Ergebnissen der Sozialproduktsrechnung hinsichtlich der Beiträge des Baugewerbes zum Bruttoinlandsprodukt erkennen. Vgl. Fachserie E (Bauwirtschaft, Bautätigkeit, Wohnungen), Reihe 1 (Ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft), Hrsg. Statistisches Bundesamt, Stuttgart und Mainz 1958 bis 1967; Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1969, aaO, S. 5o2.

2) o.V., Zehn Jahre Bautätigkeit in der Bundesrepublik, aaO, S. 3o.

mehr als ein Drittel der gesamten Hochbauleistung, während sein durchschnittlicher Bevölkerungsanteil bis dahin nie mehr als etwa 28 vH ausmachte[1]. "Abgesehen davon, daß die Beschäftigungsmöglichkeiten der Bauwirtschaft mit der Bevölkerungs- und Gewerbedichte wachsen, die Voraussetzungen für eine hohe Bauaktivität in Nordrhein-Westfalen also besonders günstig sind, waren hier nach dem Kriege außergewöhnliche Aufgaben zu erfüllen. Der Zerstörungsgrad war vergleichsweise hoch; es mußten zahlreiche Wohnungen, gewerbliche und industrielle sowie öffentliche Bauten errichtet oder wieder aufgebaut werden"[2].- Dazu kommt, daß dieses Land den weitaus größten Teil der westdeutschen Grundstoffindustrie beherbergt, "deren Funktionsfähigkeit das Tempo des Wiederaufbaus bestimmte, ja diesen überhaupt erst ermöglichte"[3].

Im Gegensatz dazu "beruht der außerordentlich starke Aufschwung der Bautätigkeit in B a y e r n gerade darauf, daß weite Gebiete dieses Landes eigentlich erst 1959 in die Hochkonjunktur hineingewachsen sind und die Industrialisierung hier in den letzten Jahren ungewöhnlich große Fortschritte gemacht hat, was nicht nur der gewerblichen und industriellen Bautätigkeit, sondern nachfolgend auch dem Wohnungsbau und dem öffentlichen ... /Bau/ zugute"[4] kam.

Wie bereits angedeutet, ist eine r e g i o n a l t i e f e r als nach Ländern gegliederte Untersuchung der Hochbautätigkeit mangels einschlägigen statistischen Materials außerordentlich schwierig.- Während die b u n d e s amtliche Bauberichterstattung hierzu überhaupt keine An-

---

1) O.V., Zehn Jahre Bautätigkeit in der Bundesrepublik, aaO, S. 3o.

2) Ebenda, S. 3o f.

3) Ebenda, S. 79.

4) Ebenda; vgl. auch Boustedt, Olaf, Die großstädtischen Agglomerationen, aaO, S. 311.

haltspunkte bietet, können dieser Statistik im Falle ihrer Organisation durch die L ä n d e r gebietsweise zwar bis auf Regierungsbezirks- bzw. Kreisebene zurückgehende, sich sachlich jedoch lediglich auf Angaben über die G e s a m t jahresumsätze des Bauhauptgewerbes beschränkende Zahlenwerte entnommen werden. Auf ihre detaillierte Wiedergabe soll daher, zumal diese Statistik - jedenfalls im Beispiel Nordrhein-Westfalens - erst seit 1963 geführt wird und zufallsweise Schwankungen den Ausweis einer eindeutigen Entwicklungstendenz ohnehin nur sehr bedingt zulassen dürften, hier verzichtet werden.

Gleichwohl läßt eine vorsichtige Analyse des zur Verfügung stehenden Materials, zumindest für dieses Bundesland, folgende Schlüsse zu: Zwar kann aufgrund einer bisher relativ uneinheitlichen Entwicklung nicht schlüssig nachgewiesen werden, daß - in Übereinstimmung mit der obigen Feststellung, noch immer sei in den Agglomerationsgebieten die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts je Kopf der Bevölkerung, des Zuwachses bei Industriebesatz und Bevölkerungswachstum als wesentliche Bestimmungsfaktoren der Bautätigkeit weit überdurchschnittlich - in den industriellen Verdichtungszentren auch die Schwerpunkte der bauwirtschaftlichen Entwicklung liegen; dennoch läßt sich mit einiger Sicherheit feststellen, daß, parallel zur oben aufgezeigten Tendenz einer zunehmenden Bevorzugung von in den R a n d zonen der Verdichtungsräume gelegenen ländlichen Gebieten durch Industrie und Bevölkerung, der Zuwachs des Bauvolumens in den L a n d k r e i s e n Nordrhein-Westfalens mit durchschnittlich 18 vH in der Zeit von 1963 bis 1966 erheblich höher war als der in den kreisfreien S t ä d t e n mit 14 vH[1].- Besonders ausgeprägt war dieses Phänomen in den Regierungsbezirken mit jeweils sowohl bedeutendem industriellen als auch agrarischem Anteil, wie z.B. Münster und Arnsberg, zu erkennen. Dort traten die Unterschiede im Bauvolumenzuwachs zwischen Stadt- und Landkreisen besonders eklatant zutage[2].

1) Vgl. Bauwirtschaft und Bautätigkeit in Nordrhein-Westfalen 1967, Heft 236, aaO, S. 18 f.

2) Vgl. ebenda.

Unter den verschiedenen, sich aus der - nach den oben ausgeführten Gründen in unserem Zusammenhang allerdings nur beschränkt verwendbaren - Bautätigkeitsstatistik ergebenden Möglichkeiten[1] zur Messung regionaler Verschiebungen im Hochbaumarkt sei beispielhaft auf eine sowohl regional nach Ländern und Regierungsbezirken sowie (zwei) Gemeindegrößenklassen als auch sachlich u.a. nach veranschlagten reinen Baukosten sowie umbautem Raum im Wohn- und Nichtwohnbau gegliederte aufschlußreiche Übersicht der Baugenehmigungen hingewiesen.

Danach waren 1967, länderweise mit nach Süden sowie auch im Zeitablauf zunehmender Tendenz, die Zuwächse bei den veranschlagten reinen Baukosten und auch dem umbauten Raum für den Wohnungsbau in den industriellen Randbezirken am höchsten[2], während im Nichtwohnungsbau diesbezüglich die jeweiligen Kerngebiete dominierten[3]. Dies bedeutet, daß Industrie und Gewerbe, auf die ja ein Großteil des Nichtwohnbaus entfällt, sich bei der Standortwahl nach wie vor an den Agglomerationsvorteilen orientierten, während sich die Bevölkerung immer mehr aus den unmittelbaren Verdichtungsräumen - mit der Wirkung einer Ausdehnung dieser Gebiete - zurückzuziehen scheint[4].

---

1) Nach Landes- und Regierungsbezirksebene bzw. nach Gemeindegrößenklassen gegliedert, finden sich im Rahmen der Bautätigkeitsstatistik Angaben zu den Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und zum Bauüberhang. Eine Kreisübersicht gibt es nur für den Wohnungsbau. Vgl. Fachserie E (Bauwirtschaft, Bautätigkeit, Wohnungen), Reihe 3 (Bautätigkeit), Hrsg. Statistisches Bundesamt, Stuttgart und Mainz 1967.

2) Während so "noch vor 10 Jahren die Hälfte aller neuentstandenen Wohnungen in Mittel- und Großstädten gebaut wurde, entfielen in den letzten Jahren bereits 2/3 auf Kleinstädte und Dörfer. Dieser "Zug aufs Land" setzt sich offensichtlich auch weiterhin fort, wie aus den Baugenehmigungen für Wohnungsbauten hervorgeht". Schlieder, E., "Industrialisierung" des Baugewerbes?, in: Das Baugewerbe, 48. Jg., 1968, Heft 18, S. 1173.

3) Vgl. Fachserie E, Reihe 3, 1967, aaO, S. 15; Boustedt, Olaf, Die Stadtregionen und ihre Bedeutung für die Marktforschung, in: GFM-Mitteilungen zur Markt- und Absatzforschung, 14. Jg., 1968, Heft 3, S. 65.

4) Vgl. Neue Heimat, Geschäftsbericht 1968, aaO, S. 51.

β) Die Entwicklungsperspektiven

"Inwieweit man ... die V e r l ä n g e r u n g des für die bisherige Entwicklung gefundenen Trends unterstellen kann, was nach wahrscheinlichkeitstheoretischen Überlegungen am nächsten"[1] läge, ist im einzelnen nur schwer zu entscheiden.

Zur Vermittlung einiger A n h a l t s p u n k t e über die z u k ü n f t i g e r e g i o n a l e E n t w i c k l u n g von Wirtschaft und Bevölkerung sowie der hierdurch primär bestimmten Bautätigkeit soll daher, zumal eine Untersuchung des genannten Problemkreises dem sachlichen Standort nach an dieser Stelle - auch wenn damit ein Teil der eigentlich dem nachfolgenden Abschnitt "Marktschwankungen" vorbehaltenen allgemeinen Bauprognose vorweggenommen wird - am ehesten angebracht erscheint, noch einmal der Raumordnungsbericht 1968 herangezogen werden. Dieser enthält in seinem zweiten Teil in Form einer umfassenden Trendprognose ein Kapitel über "Die regionalen Entwicklungstendenzen von Bevölkerung und Wirtschaft im Bundesgebiet bis 198o"[2], dessen Angaben u.a. eine weiter-

---

1) Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 368 (Sperrschrift vom Verfasser).

2) Raumordnungsbericht 1968, aaO, S. 26 ff. G r u n d l a g e dieser Regionalprognose ist die Vorausschätzung der Gesamtentwicklung von Bevölkerung und Wirtschaftsstruktur bis 198o/2ooo, wobei die gesamträumlich globalen Wachstumsraten maßgeblich auch die Entwicklung der Teilräume bestimmen, da die einzelnen Regionen eines Gesamtraumes sich nicht autonom entwickeln, sondern "in hohem Grade abhängig /sind/ vom wirtschaftlichen Standard des Gesamtraumes, von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung der Produktion und der Produktivität, der Höhe des technischen Fortschritts ... und den Bestimmungsfaktoren der natürlichen Bevölkerungsbewegung". (Uebe, Wolfgang, Industriestruktur, aaO, S. 3; vgl. Raumordnungsbericht 1968, aaO, S. 27.). Die Arbeit berücksichtigt weitgehend auch die Ergebnisse der übrigen auf dem Gebiet der Prognoseforschung maßgeblichen tätigen Institute (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V., Berlin, Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung e.V., München, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden), insbesondere jedoch die der auf Untersuchungen der genannten Art spezialisierten Prognos AG, Basel, und gibt somit eine vorzügliche Übersicht über den derzeitigen Erkenntnisstand der Regionalforschung überhaupt. Vgl. ebenda, S. 27.

führende Analyse der - im vorigen Kapitel als B e i - s p i e l einer für die bisherige Entwicklung kennzeichnenden - räumlichen Nord-Süd-Verlagerung des wirtschaftlichen, demographischen und bauwirtschaftlichen Schwergewichts in der Bundesrepublik gestatten.

Aufgrund des überaus langfristigen Charakters des darzustellenden Entwicklungsverlaufs lassen sich - worauf bereits hingewiesen wurde - aus dessen vorausschauender Betrachtung d i r e k t e Konsequenzen für das Marktverhalten des Bauunternehmers naturgemäß kaum ableiten[1]. Trotz dieses fehlenden unmittelbaren Bezugs zur konkreten Realität des Baumarktes soll, da a n d e r e Möglichkeiten einer l a n g f r i s t i g e n R e g i o n a l - prognose derzeit nicht gegeben sind[2] und dem gewählten Beispiel zudem eine gewisse Anschaulichkeit nicht abzusprechen ist, diese Entwicklungslinie noch in einigen Punkten ausgeführt werden. Dabei ist, wie bei jeder Vorausschätzung, außerdem der Vorbehalt zu machen, daß die herausgefundenen "Ergebnisse mit der später eintretenden Entwicklung nicht übereinzustimmen brauchen"[3], weswegen "Prognosen ... nicht so sehr wegen der quantitativen Ergebnisse wichtig /sind/ als vor allem hinsichtlich der darin aufgezeigten Entwicklungs t e n d e n z e n "[4].

---

1) "Dies ergibt sich u.a. auch aus einer Untersuchung über die Entwicklung der Standortwahl von Industriebetrieben in der BRD von 195o bis 196o, nach der der Zuwachs an industriellen Arbeitsplätzen /immer noch/ zu 78 vH durch Erweiterung vorhandener Betriebe im s e l b e n Ballungsraum bzw. sogar im selben Ort erfolgte". Uebe, Wolfgang, Industriestruktur, aaO, S. 3o (Sperrschrift vom Verfasser).

2) Vgl. Schröder, Dieter, Strukturwandel, aaO, S. 198; Schneider, Hans K., Versuch einer Prognose des Wohnungsneubaubedarfs bis zum Jahre 2ooo, in: Wohnungswirtschaft und Städtebau in der Zukunft, Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 71, Münster 1968, S. 33.

3) Raumordnungsbericht 1968, aaO, S. 27.

4) Ebenda (Sperrschrift vom Verfasser).

(1) Da die W i r t s c h a f t s entwicklung "sehr stark strukturell bedingt"[1] ist, unter den einzelnen Regionen zumeist also solche mit wachstumsstarken Wirtschaftszweigen vorherrschen bzw. am Ende der Wachstumsskala überwiegend wachstumsschwache (Agrar- oder Bergbau-) Gebiete stehen, "ist eine Untergliederung der globalen Prognose nach Sektoren notwendig, um die regionalwirtschaftlich relevanten Strukturmerkmale zu erfassen"[2]. Der Raumordnungsbericht geht daher im Rahmen seiner Vorausschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung von den beiden wichtigsten Produktionsfaktoren, "nämlich von der Entwicklung des Arbeitskräftepotentials und des Sachkapitals"[3] in der Weise aus, daß "für die einzelnen Sektoren primär die Wertschöpfung und die Arbeitsproduktivität"[4] geschätzt werden. Das Ergebnis ist eine Prognose der ziemlich sicher zu berechnenden und zudem a l l e i n r e g i o n a l i s i e r b a r e n B e s c h ä f t i g t e n zahl in den einzelnen - indirekt widerum vom gesamtwirtschaftlichen Wachstum abhängigen - Sektoren[5].

Die Gesamtprognose wird anschließend dergestalt auf 34, "in engem Zusammenhang mit der entsprechenden Entwicklung und den Strukturveränderungen im Gesamtraum bzw. mit dem allgemeinen wirtschaftlichen Wachstum und den damit verbundenen Strukturwandlungen stehende"[6], sich aus den Regierungsbezirken sowie den Stadtstaaten, Schleswig-Holstein und dem Saarland zusammensetzende T e i l r ä u m e projiziert, "daß die sektoralen Prognosewerte auf die einzelnen Gebiete entsprechend deren Anteilen an den Sektoren übertragen werden"[7], woraus sich dann die regional je-

---

1) Raumordnungsbericht 1968, aaO, S. 32.
2) Ebenda.
3) Ebenda.
4) Ebenda.
5) Vgl. ebenda.
6) Uebe, Wolfgang, Industriestruktur, aaO, S. 69.
7) Raumordnungsbericht 1968, aaO, S. 37.

weils relevante "strukturbedingte Entwicklungstendenz"[1] ergibt.

I n n e r h a l b dieser Teilräume wird, in Anlehnung an die methodische Konzeption der gesamträumlichen Prognose, die Gesamtzahl der Erwerbstätigen als nunmehr alleiniger Maßstab für die regional unterschiedliche Wirtschaftsentwicklung nach standortabhängigen (Landwirtschaft, Bergbau und Grundstoffindustrie) und standortunabhängigen (Investitions- und Verbrauchsgüterindustrie) G r u n d b e r e i c h e n (basic industries) sowie nach - von deren Entwicklung abhängigen - F o l g e b e r e i c h e n (Handwerk, Bauwirtschaft und Dienstleistungen als non basic industries) unterteilt[2].

Für den Bereich der L a n d w i r t s c h a f t wird bei einem weiteren Abnehmen der Beschäftigtenzahl eine Zunahme des regionalen Beschäftigungsrückstandes - vor allem in den kleinbäuerlichen Ländern Süddeutschlands, wie Hessen und Baden-Württemberg - vorausgesagt[3].- "Die Zahl der Beschäftigten der s t a n d o r t a b h ä n g i g e n I n d u s t r i e wird insgesamt um 12 vH (ab 1966 um 6 vH) zurückgehen"[4], wobei innerhalb der Branchen erhebliche Unterschiede auftreten dürften. Ansteigen dürfte die Beschäftigtenzahl in Gebieten mit chemischer und NE-Metallindustrie, während sie in Bergbauregionen stark rückläufig sein wird[5]. Auch hinsichtlich der bis 198o

---

1) Raumordnungsbericht 1968, aaO, S. 37.

2) Vgl. ebenda, S. 37 f..

3) Vgl. ebenda, S. 38 ff.

4) Ebenda, S. 38. (Sperrschrift vom Verfasser).

5) Ebenda.- Als die räumliche Verteilung der standortunabhängigen Industrie in besonderer Weise beeinflussender Faktor sind nicht zuletzt die im Begriff der W o h n o r t g u n s t zusammengefaßten, sich dem systematischem Zugriff allerdings weitgehend verschließenden und prognostisch nur schwer quantifizierbaren außerökonomischen Anziehungskräfte einer Region auf die Beschäftigen zu nennen. Vgl. ebenda.

wahrscheinlich um etwa 18 vH steigenden Beschäftigtenzahl in den standortunabhängigen Industrien ergeben sich in den einzelnen Industriegruppen erhebliche Wachstumsunterschiede, wobei einem bedeutenden Rückgang in Gegenden mit wachstumsschwachen Industrien (z.B. Textilindustrie) eine Zunahme in Räumen mit wachstumsintensiven Industriezweigen (etwa Kunststoffverarbeitung) gegenübersteht[1].

Der Anstieg der Beschäftigtenzahl in den Folgebereichen (17 vH) auf einen Anteil von 6o vH an der Gesamtbeschäftigtenzahl im Jahre 198o (195o: 5o vH) gleicht den entsprechenden Rückgang in den Grundbereichen (9 vH) nicht nur aus, sondern dürfte darüber hinaus zu einer Erhöhung der Gesamtbeschäftigtenzahl um 6 vH bis 198o führen[2], wobei das gebietsmäßige Schwergewicht wiederum eindeutig im süddeutschen Raum, besonders bei den Ländern Hessen und Baden-Württemberg, liegt[3].

Zusammenfassend können die regionalwirtschaftlichen Prognose-Überlegungen des Raumordnungsberichts folgendermaßen interpretiert werden:
Als wesentliches Ergebnis ist neben der offensichtlich abnehmenden Standortbindung der Industrie infolge der überdurchschnittlichen Beschäftigungsentwicklung der standortunabhängigen Industrie auf die bei zunehmender Siedlungsdichte und steigendem Wohlstand größere Wahrscheinlichkeit, daß neben den bisherigen Verdichtungsräumen auch kleinere Ballungsräume - besonders solche mit einer hohen Wohnortgunst - für Wirtschaft und Bevölkerung an Anziehungskraft gewinnen dürften, hinzuweisen[4]. Dies

---

1) Vgl. Raumordnungsbericht 1968, aaO, S. 38 ff.

2) Vgl. ebenda; Schröder, Dieter, Strukturwandel, aaO, S. 86.

3) Vgl. Raumordnungsbericht 1968, aaO, S. 42.

4) Vgl. ebenda, S. 44; Schröder, Dieter, Strukturwandel, aaO, S. 195.

ergibt sich auch daraus, daß sich "die Agglomerationskräfte der kommunikationsbedürftigen Dienstleistungsbetriebe mit zunehmender technischer Vervollkommnung der Kommunikationsmittel"[1] mindern und die Distanzempfindlichkeit der Arbeitskräfte mit dem Ausbau der verkehrstechnischen Infrastruktur verringern. "Eine zwangsläufige Konzentration auf wenige größere Verdichtungsräume, wie sie sich in der ersten Industrialisierungsphase und bis in die fünfziger Jahre hinein abgezeichnet hat, erscheint /damit/ nicht mehr als beherrschende Tendenz der Zukunft"[2].

Die räumlich-strukturelle Entwicklung im Bundesgebiet dürfte also in Zukunft offener werden, wobei sich im großräumigen Vergleich "die relative Entwicklungsschwäche des nördlichen Bundesgebietes bis 1980 fortsetzen wird"[3], ohne daß jedoch Regionen mit traditionell hoher Standortgunst, wie beispielsweise verkehrsgünstig am Rhein gelegene Gebiete, etwa gleich ihre Bedeutung verlören[4].- Während an der Spitze der Wachstumsskala wie bisher Teilräume mit günstig - d.h. z.B. einem geringen Landwirtschaftsanteil - strukturierten Grundbereichen stehen werden, dürfte sich ein schwächeres Wachstum weiterhin aber nicht nur in den ländlichen Räumen, sondern auch in bestimmten Industriegebieten, also solchen mit hohen Anteilen am Bergbau und der Textilindustrie, deren Beschäftigtenzahl zurückgeht, ergeben[5].

Bei einem Vergleich der einzelnen B u n d e s l ä n d e r "schälen sich eindeutig die Länder Hessen, Baden-Württemberg und Bayern als typische Wachstumsländer heraus"[6].

---

1) Schröder, Dieter, Strukturwandel, aaO, S. 195.

2) Raumordnungsbericht 1968, aaO, S. 44 (Sperrschrift vom Verfasser).

3) Ebenda, S. 45.

4) Vgl. ebenda.

5) Vgl. ebenda, S. 39.

6) Die Bundesrepublik Deutschland 1980 (prognos-report nr. 1), aaO, S. 97.

Während Hessen "dank seiner günstigen Zusammensetzung der Branchen in der Industrie und seiner Vorteile in der Infrastruktur eindeutig an der Spitze"[1] liegt, dürfte sich zwischen den beiden anderen Ländern diesbezüglich ein "Kopf-an-Kopf-Rennen" abzeichnen[2]. "Im Mittelfeld der Entwicklung bewegen sich die Länder Schleswig-Holstein, Niedersachsen und zum Teil auch Rheinland-Pfalz"[3], während Nordrhein-Westfalen und das Saarland, aufgrund einer ungünstigen Industriestruktur (hoher Anteil der Montanindustrie) in ihrer Entwicklung gehemmt, sowie die Stadtstaaten "mit einem gewissen Abstand folgen"[4].

Die Projektion der vorausgeschätzten sektoralen Bundesergebnisse auf eine Region u n t e r h a l b der L a n d e s ebene ergibt - am Beispiel des R e g i e r u n g s b e z i r k s M ü n s t e r als einem der bereits erwähnten 34 Teilräume dargestellt - etwa folgendes, den Aspekt der hier kaum erfaßbaren regionalen Markt v e r s c h i e b u n g naturgemäß vernachlässigendes Bild:

Mit einem für den Zeitraum von 1961 bis 198o angenommenen Beschäftigungsrückgang von etwa 7 vH liegt dieses Gebiet erheblich unter dem nordrhein-westfälischen Landesdurchschnitt, für den eine Zunahme von insgesamt 2 vH vorausgeschätzt wird[5]. Das schlechte Abschneiden des Regierungsbezirks Münster liegt weniger im Absinken der Beschäftigtenzahl in der Landwirtschaft (42 vH), wo der Landesdurchschnittswert kaum unterschritten wird, als vielmehr in dem außerordentlich starken - im wesentlichen durch eine relativ einseitige und wenig zukunftsträchtige Industriestruktur (Bergbau, Textilindustrie) verursachten[6] - Zurückgehen

---

1) Die Bundesrepublik Deutschland 198o (prognos-report nr. 1), aaO, S. 97.

2) Vgl. ebenda.

3) Ebenda.

4) Ebenda.

5) Vgl. Raumordnungsbericht 1968, aaO, S. 42.

6) Vgl. ebenda.

der in den standortabhängigen Industrien Beschäftigten (37 vH). Dies kann durch den relativ bedeutenden Anstieg der entsprechenden Werte in den standortunabhängigen Industrien (18 vH) sowie in den Folgebreichen (6 vH) nicht ausgeglichen werden[1].

Im Falle des Regierungsbezirks Münster ist, worauf wegen des Fehlens entsprechenden Materials i.d.R. verzichtet werden muß, eine weitergehende Untergliederung der Regionalprognose nach K r e i s e n möglich, seit ein im Jahre 1965 von der Landesplanungsgemeinschaft Westfalen, Münster, bei der Prognos AG, Basel, in Auftrag gegebenes Gutachten über "Die wirtschaftlichen und demographischen Wachstumskräfte im Raum der Landesplanungsgemeinschaft Westfalen, 195o bis 198o"[2] vorliegt.

Anders als große Teile des westlichen Münsterlandes ist danach b e i s p i e l s w e i s e die k r e i s - f r e i e S t a d t M ü n s t e r mit einer Industriebeschäftigtenquote von nur 1o vH (1961) - das gesamte produzierende Gewerbe beansprucht einen Beschäftigtenanteil von lediglich 3o vH - ein ausgesprochen industriearmes Gebiet[3]. Nicht zuletzt aufgrund der erheblichen standortmäßigen Verbesserung durch den Anschluß an das Autobahnnetz (Hansalinie) wird bis zum Jahre 198o zwar mit einem (unerheblichen) Ansteigen der absoluten Beschäftigtenzahlen in Industrie und gesamtem produzierenden Gewerbe gerechnet[4]; doch dürfte - bei einem nur leichten prozen-

---

1) Vgl. Raumordnungsbericht 1968, aaO, S. 42; Uebe, Wolfgang, Industriestruktur, aaO, S. 42 f.

2) Vgl. Die wirtschaftlichen und demographischen Wachstumskräfte im Raum der Landesplanungsgemeinschaft Westfalen, 195o bis 198o, Hrsg. Prognos AG (Basel), Bd. I (Textteil), Basel 1965.

3) Vgl. Prognos-Gutachten LPG Westfalen, Bd. I, aaO, S. 81; Bd. II (Tabellenteil), Tabelle 11,2.

4) Vgl. ebenda, Bd. I, S. 67; Bd. II, Tabelle 11,2. Vgl. hierzu und zum folgenden besonders auch die umfassende und informative Darstellung von Welp, Hubert, Das Wirtschaftsleben der Stadt Münster (Westfalen) in seiner räumlichen Struktur - eine Analyse und Synthese, Diss. Münster 1963, S. 181 ff.

tualen Anstieg des Industriebeschäftigtenanteils von 1o vH auf 12 vH bis 198o - der Anteil der Beschäftigten im gesamten produzierenden Gewerbe zugunsten des Dienstleistungssektors von 3o vH auf 26 vH zurückgehen[1].

Letzterer wird seine ohnehin starke Position aufgrund Münsters Stellung als "das wichtigste Zentrum des tertiären Bereichs"[2] in Westfalen noch erheblich ausbauen können[3].-

Demgegenüber dürfte der L a n d k r e i s M ü n s t e r - als unmittelbare Umgebung der Stadt Münster und daher für einen etwa dort ansässigen Bauunternehmer durchaus in Frage kommendes "Absatzgebiet" - im Gegensatz zum Stadtbereich auch im Jahre 198o über einen voraussichtlich erheblich höheren relativen Anteil an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe und in der Landwirtschaft verfügen als im Dienstleistungsbereich[4].

---

1) Vgl. Prognos-Gutachten LPG Westfalen, Bd. II, Tabelle 11,2. - Wie vorsichtig die genannten Zahlen indessen zu bewerten und nur als ungefährer Anhaltspunkt für die zu erwartende Entwicklung anzusehen sind, wird schon daraus deutlich, daß das als Grundlage der Gesamtprognose (1965) angenommene Bevölkerungswachstum der Stadt Münster von 182 7oo (1961) auf 195 ooo (198o) Einwohner bereits 1967 (!) durch die bis dahin erreichte Bevölkerungszahl von 2o2 4oo überholt war. Vgl. ebenda, Bd. I, S. 83; Statistischer Jahresbericht 1967 der Provinzialhauptstadt Münster, aaO, S. 18.

2) Prognos-Gutachten LPG Westfalen, Bd. I, aaO, S. 75.- Als "Provinzialhauptstadt" ist Münster nicht nur Sitz einer großen Anzahl von Behörden und Verwaltungen, von Ausbildungsstätten und kulturellen sowie sozialen Einrichtungen, sondern als Einkaufszentrum für ein weites Umland ein bedeutender Handelsplatz, was sich vor allem auch in der überaus starken Stellung des Großhandels äußert, der z.B. im Jahre 1966 mit 437 Betrieben 2,7 Mrd. DM, das sind über 5o vH des Gesamtumsatzes der Wirtschaftsbetriebe dieser Stadt, umsetzte. Vgl. Welp, Hubert, aaO, S. 63 ff. und 129 ff.; Statistischer Jahresbericht 1967 der Provinzialhauptstadt Münster, aaO, S. 88.

3) Vgl. Welp, Hubert, aaO, S. 159 ff.; Uebbing, Helmut, Schönheit genügt nicht - Münster sucht mehr Industrie, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 19./2o. November 1969, Nr. 269, S. 17; Münstersche Zeitung vom 1o. März 1969, Nr. 56, o.S.

4) Vgl. Prognos-Gutachten LPG Westfalen, Bd. II, aaO, Tabelle 14,1.

(2) Nach einer vom Statistischen Bundesamt aufgrund der jahrgangsweisen Fortschreibung des (Wohn-) Bevölkerungsstandes vom 1. Januar 1966 durchgeführten Vorausschätzung der natürlichen B e v ö l k e r u n g s e n t w i c k l u n g als der neben dem - bisher besprochenen - Wirtschaftswachstum z w e i t e n wesentlichen Determinante der (Hoch-) Bautätigkeit ergibt sich für die Bundesrepublik bei einer durchschnittlichen jährlichen Zunahme von o,5 vH bis 198o eine Gesamtbevölkerung von 63,8 Mill. bzw. bis zum Jahre 2ooo von etwa 72 Mill. Menschen, wobei die Bevölkerungsdichte von 239 auf 281 Einwohner je qkm zunehmen wird[1]. Dabei dürfte hinsichtlich ihrer r e g i o n a l e n D i f f e r e n z i e r u n g , zumal für die süddeutschen Länder mit einer durchschnittlich um 3 vH höheren Zuwachsquote als im norddeutschen Raum (5,7 vH) zu rechnen ist, die für die bisherige Entwicklung maßgebliche - weitgehend ö k o n o m i s c h induzierte - Bevölkerungsbewegung von N o r d e n n a c h S ü d e n anhalten[2].

Als Beispiel einer regionalen Sonderentwicklung innerhalb dieser großräumigen Betrachtung sei - in Fortführung der vorstehenden Ausführungen - die Stadt Münster genannt, die bei einem "weit über dem Durchschnitt der nordrhein-westfälischen Städte liegenden Geburtenüberschuß"[3] hinsichtlich des allgemeinen Bevölkerungszuwachses bereits seit Jahren einen der ersten Plätze unter den Stadtregionen der Bundesrepublik einnimmt[4].

(3) Inwieweit nun die für die Vergangenheit als offenbar relativ eng erkannte Korrelation zwischen der jeweiligen räumlichen Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung einer-

---

1) Vgl. Raumordnungsbericht 1968, aaO, S. 28 ff.

2) Vgl. ebenda, S. 44; Die Bundesrepublik Deutschland 198o (prognos-report nr. 1), aaO, S. 96 f.; Afheldt, Heik, Infrastrukturbedarf bis 198o, Prognosstudien, Bd. 2, Hrsg. Prognos AG (Basel), Stuttgart-Berlin-Köln-Mainz 1967, S. 2o.

3) Uebbing, Helmut, aaO, S. 17.

4) Boustedt, Olaf, Die großstädtischen Agglomerationen, aaO, S. 311.

seits und der entsprechenden Entwicklungslinie der Hochbauproduktion anderseits - unter Berücksichtigung der vorstehend ausführlich dargelegten und in Zukunft zu erwartenden ökonomischen und demographischen Rahmenbedingungen - im Form einer Regionalbauprognose unmittelbar auch für die Zukunft unterstellt werden kann, dürfte sich kaum quantifizieren lassen.

"Dies gilt um so mehr, als die Maßnahmen zur 'Neuordnung der Räume', die das zukünftige Baugeschehen beeinflussen werden, noch keine feste Gestalt angenommen haben"[1]. Die Größenordnungen des in seinen Grundzügen aus den jeweiligen Raumordnungsberichten erkennbaren Programms zur "Harmonisierung städtischer und ländlicher Siedlungsräume, der Sicherung und Erweiterung der Erholungsräume usw. sind ... bisher allenfalls vage umrissen worden"[2]. Mit einiger Sicherheit angenommen werden kann indessen lediglich, "daß das Raumordnungs- und Sanierungsprogramm mit seinen Um- und Neuplanungen von Verkehrsanlagen und Industriewerken, von Eigenheimsiedlungen und kulturellen Einrichtungen, durch den Ausgleich einander zugeordneter städtischer und ländlicher Siedlungen u.a.m. der Bauwirtschaft auf lange Sicht große Aufgaben stellen wird"[3].

Eine gewisse Konkretisierung solch relativ allgemeiner Aussagen im Hinblick auf ihre gebietsweise baumarktliche Relevanz versucht - in Übereinstimmung mit den im letzten Abschnitt beispielhaft dargestellten langfristigen[4] raumstrukturellen Entwicklungsperspektiven - das Ifo-Institut, wenn es die Ansicht äußert, daß "in Süd- und Südwest-

---

1) Öffentliche Hand und Baumarkt, aaO, S. 4o.

2) Ebenda.

3) Ebenda; vgl. auch Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 94.

4) Im Zusammenhang einer kurzfristigen Betrachtungsweise sei u.a. auch auf die nicht unerhebliche Bedeutung witterungsbedingter Störungen hingewiesen, "die regional in den einzelnen Monaten, aber auch im Jahresdurchschnitt sehr unterschiedlich sein können und das Produktionswachstum dementsprechend beeinflussen". Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 58.

deutschland ein höheres /Bau-/ Produktionswachstum zu erwarten /ist/als in Nord- und Nordwestdeutschland"[1]. So dürften aufgrund der in "Industrieländern", wie z.B. Nordrhein-Westfalen, allgemein zu beobachtenden Verlagerung der Grundstoffindustrie zum sekundären und tertiären Sektor sowie der daraus folgenden Abwanderung der dort freigesetzten Arbeitskräfte in den Bereich der weniger ortsgebundenen und daher nach Gegenden mit höherem Attraktivitätsgrad strebenden verarbeitenden Industrie und des Dienstleistungsgewerbes vor allem die süddeutschen Bundesländer, wie z.B. Bayern und Baden-Württemberg, von der innerdeutschen Wanderungsbewegung profitieren. Der auf diese Weise im Süden bewirkte Industrie- und Bevölkerungszuwachs "erfordert nicht nur einen verstärkten Wohnungsbau, sondern bringt auch entsprechende kommunale und gewerbliche Bauinvestitionen mit sich"[2]. Während daher in den südlichen Ländern das Bauvolumen, wiederum nach Meinung des Ifo-Instituts, um jährlich etwa 1 bis 2,5 vH stärker als im Bundesdurchschnitt wachsen wird, ist in Norddeutschland eine unterdurchschnittliche Zunahme der Bautätigkeit zu erwarten[3].

Selbstverständlich wird auch i n n e r h a l b der einzelnen Bundesländer mit einem verschieden starken Anwachsen der Bauproduktion gerechnet werden können. Da das bisher verfügbare statistische Material hierzu allerdings noch keine hinreichend konkreten Schlüsse gestattet, läßt sich der zu erwartende (Hoch-) Baubedarf nach wie vor nur durch eine entsprechend ausgerichtete Interpretation der a l l g e m e i n e n wirtschaftlichen und bevölkerungsmäßigen Entwicklungsverläufe, wie sie vorstehend exemplarisch skizziert wurden, ermitteln. "Beispielsweise wird die in der Regel unterdurchschnittlich wachsende Bauproduktion im

---

1) Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 58; vgl. auch Hartenstein, Wolfgang, Die Anziehungskraft der großen Stadt, in: Raum und Siedlung, Jg. 1967, Heft 11, S. 261.

2) Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 59.

3) Vgl. ebenda.

Ruhrgebiet durch eine örtlich sehr starke Bautätigkeit durchbrochen, /da/ die Stagnation des Bergbaus und einiger anderer Industriezweige ... zwar einerseits die entsprechende Bautätigkeit /hemmt/, .. aber andererseits strukturelle Änderungen der Wirtschaft mit sich /bringt/, die mit einer starken Bautätigkeit verbunden sind"[1].

Zur räumlich unterschiedlichen Entwicklung der Bautätigkeit in den Städten ist allgemein festzustellen, "daß die Hochbautätigkeit (Wohnungen, Geschäfte, Schulen) sich /- gemäß der oben dargelegten Tendenz zur Entballung der Verdichtungs k e r n e -/ immer mehr zum Stadtrand verlagert, während der Tief- und Verkehrsbau sich im Zuge der Sanierung der Innenstädte"[2] auf die Zentren der Agglomerationsgebiete konzentriert[3].

(2) Die Veränderung der Bauspartenanteile

(1) Als im Hinblick auf die Anteile einzelner Bausparten am Gesamtbauvolumen und der damit zusammenhängenden Änderung der Nachfragerstruktur offensichtlich bedeutsamste Verschiebung im Baumarkt ist, wie sich aus Schaubild 5 er-

1) Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 59; vgl. auch Hartenstein, Wolfgang, aaO, S. 261.

2) Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 59.

3) Mit der weitreichenden Projektion solcher Gedankengänge über das Jahr 2000 hinaus befaßt sich auch die als "Wissenschaft von der Zukunft" bezeichnete F u t u r o l o g i e (Deutsch, Paul, Betriebsformen, aaO, S. 137). Sie entwirft beispielsweise freilich z.Zt. noch visionär anmutende Zukunftsbilder von einer sich "als Folge der Industrialisierung der landwirtschaftlichen Produktionsmethoden ... /ergebenden/ Auflösung des alten agrarwirtschaftlichen Habitas" (vgl. Kahn, Hermann und Wiener, Anthony J., Ihr werdet es erleben, Voraussagen der Wissenschaft bis zum Jahre 2000, Wien-München-Zürich 1967, S. 76 f.) sowie der Entstehung einer "planetarischen Industriegesellschaft" (ebenda) zu erwartenden Urbanisierung von bis zur Jahrtausendwende 80 vH der Weltbevölkerung. Diese soll in "Megalopolen" genannten Stadtlandschaften mit mehreren tausend Metern hohen Wohntürmen für Hunderttausende von Menschen etwa i.S. Jannis Xenkis' Theorie von der "Ville Cosmique vertical" wohnen. Vgl. Sombart, Nicolaus, Stadtstrukturen von morgen, in: Zukunft im Zeitraffer, Hrsg. Ernst Schmacke, Düsseldorf 1968, S. 298 ff.; Klanfer, Jules, Paris im Jahre 2000, Wirtschaft und Marktforschung vor den Problemen der Stadt der Zukunft, in: Der Marktforscher, 10. Jg., 1966, Heft 4, S. 118.

gibt, der zugunsten des Tiefbaus abnehmende Hochbauanteil zu erkennen.

Da die öffentliche Hand als nahezu einziger Nachfrager von Tiefbauleistungen auftritt, dokumentiert sich hierin "die wachsende Bedeutung des Staates als Hauptauftraggeber der Bauwirtschaft"[1]. In Anbetracht der enorm angewachsenen staatlichen Bauaufgaben, besonders im Bereich der Infrastruktur, konnte allein der Tiefbauanteil in den Jahren 1958 bis 1967, gemessen am Umsatz des Bauhauptgewerbes, von 25 vH auf 33 vH, der des öffentlichen Hochbaus von 8 vH auf 1o vH anwachsen, so daß in diesem Zeitraum eine Steigerung des gesamten öffentlichen Bauvolumenanteils von 33 vH auf 43 vH zu verzeichnen ist.

Diese Entwicklung wird sich, wie aus den im unteren Teil des Schaubildes dargestellten Ergebnissen der Ifo-Bauvorausschätzung[2] zu entnehmen ist, in Zukunft - höchstens durch die permanenten Finanzierungsschwierigkeiten der öffentlichen Hand sowie die Möglichkeiten der Grundstücksbeschaffung gebremst - noch verstärken[3], so daß im Jahre 1978 mit einem Anteil des öffentlichen Baus von insgesamt etwa 54 vH zu rechnen sein dürfte. Hiervon beansprucht der öffentliche Hochbau etwa 17 vH, wobei aufgrund eines erheblich angestauten Nachholbedarfs an Bildungsbauten, Krankenhäusern etc. eine weiterhin ansteigende Tendenz mit bedeutenden Zuwachsraten vorausgesagt werden kann[4].

---

1) Schneider, Hans-Karl, Struktur und volkswirtschaftliche Bedeutung, aaO, S. 16.

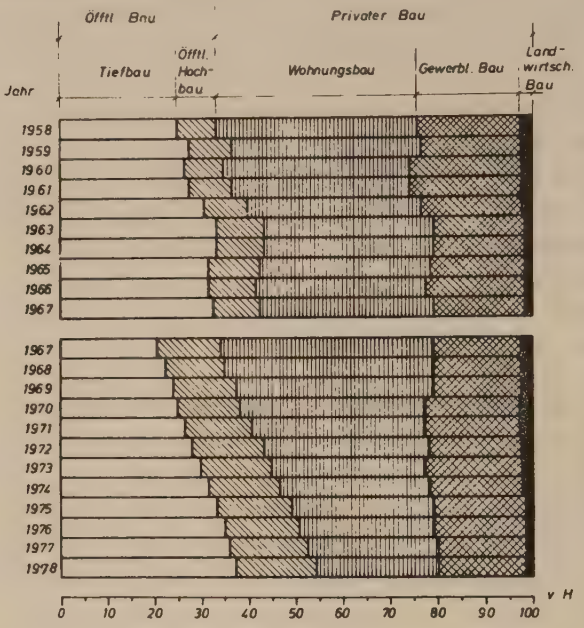
2) Da diese Angaben - sie mußten in Ermangelung anderweitiger Prognosen verwendet werden - neben den Roh- auch die Ausbauleistungen umfassen und daher mit den für 1958 bis 1967 dargestellten Daten der Bauberichterstattung nur tendenziell vergleichbar sind, wurden sie von letzteren getrennt aufgeführt. Das Jahr 1967 wurde wegen der jeweils unterschiedlichen Ausgangsbasis beider Rechnungen in doppelter Weise berücksichtigt.

3) Vgl. Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 31.

4) Vgl. ebenda, S. 41.

Schaubild 5.

Anteilsentwicklung und Voraussschätzung der Bausparten in v H des Gesamtbauvolumens. Zeitraum: 1958 bis 1978.



Quelle: Bis 1967: Statistisches Jahrbuch der Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S 244; ab 1967: Ergebnisse der Bauvorausschätzung 1968 des Ifo-Instituts für Wirtschaftsforschung e.V., München, in: Geschäftsbericht 1968 Neue Heimat, aaO, S.40.

(2) Während sich innerhalb des p r i v a t e n H o c h b a u s die Position des g e w e r b l i c h e n und l a n d w i r t s c h a f t l i c h e n Baus - dem für die Jahre 1958 bis 1967 festzustellenden Rückgang ihrer jeweils relativen Anteile am Gesamtbauvolumen in Höhe von 3,4 vH bzw. o,4 vH zufolge - nur unerheblich verschlechterte und sich diese Tendenz, insbesondere wegen des Fehlens eines nennenswerten Nachholbedarfs, auch kaum ändern wird[1], so hatte, wie die Übersicht ausweist, der W o h -

1) Vgl. Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 42 ff.

n u n g s b a u , wohl primär wegen der weitgehenden Befriedigung des Nachholbedarfs und seiner Beschränkung auf den Neu- und Ersatzbedarf, im Zeitraum von 1958 bis 1967 eine Abnahme seines Bauvolumenanteils um immerhin etwa 6 vH zu verzeichnen; bis zum Jahre 1978 wird er um rd. 2ovH zurückgehen und mit nur noch rd. 26 vH am Bauvolumen partizipieren.

(3) Für den Bauunternehmer dürften die sich aus dieser Verlagerung der Bauspartenanteile ergebenden Erkenntnisse insoweit von Interesse sein, als sie auf einen auch in Zukunft tendenziell abnehmenden Hochbauanteil am Gesamtbauvolumen zugunsten des Tiefbaus hinweisen.- Hinsichtlich des Verhältnisses von Rohbau und Ausbau bedeutet dies, daß mit der Zunahme des fast ausschließlich rohbauorientierten Tiefbaus der ohnehin mit bereits 7o vH am gesamten Bauvolumen beteiligte R o h b a u [1] - ungeachtet der Tatsache, daß "die Rohbaunachfrage /äußerdem/ eine qualitätsbedingte Steigerung (aufwendigere Schall- und Wärmedämmung, Feuchtigkeitsisolierung und dergl.)"[2] erfahren wird - insgesamt stärker wachsen wird als der primär an den Hochbau gebundene Ausbau[3].

b) Die Marktschwankungen

Durch die Untersuchung der Marktschwankungen bietet die Marktforschung dem Unternehmer die Möglichkeit zur Anpassung seiner Dispositionen an das periodischen Änderungen unterworfene Wirtschaftsgeschehen[4].

---

1) Vgl. Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 48.

2) Ebenda, S. 32 f. und 5o.

3) Vgl. ebenda, S. 32.

4) Vgl. Wolf, Maria, Die Bedeutung der Marktforschung in der Unternehmung für die Volkswirtschaft, in: Der Marktforscher, 9. Jg., 1965, Heft 6, S. 266.

Dies ist gerade für die Bauwirtschaft aufgrund ihrer eingangs geschilderten wesensimmanenten Eigenheiten, als deren in diesem Zusammenhang wichtigste noch einmal die durch die zunehmende Mechanisierung bedingte Kapitalintensität und die damit verbundenen Last der fixen Kosten, welche - insbesondere durch die Unmöglichkeit einer Lagerproduktion und Entlassung von Arbeitskräften - im Falle der z.B. saisonal bedingten winterlichen Unterbeschäftigung die betriebliche Elastizität erheblich mindern und das Baugewerbe auf lückenlose Anschlußaufträge[1] angewiesen sein lassen, genannt seien, von außerordentlicher Bedeutung[2].

Ebenso wie die im vorigen Abschnitt als Marktverschiebungen dargestellten Entwicklungslinien verläuft das allgemeine Wirtschaftswachstum in seiner langfristigen Bewegung nicht "in ungestörter Stetigkeit"[3], sondern es "treten im allgemeinen wellenartige Ausschläge nach oben und unten auf, die um die Grundrichtung zu pendeln scheinen"[4]. Dabei unterliegt dieses i.d.R. einem mehr oder weniger ausgeprägten Rhythmus, demzufolge man grundsätzlich in rhythmisch freie Schwankungen, etwa die mittel- und langfristigen Wellen der K o n j u n k t u r , sowie die rhythmisch gebundenen, also die kurzfristigen Marktschwankungen innerhalb des Jahres, insbesondere die jahreszeitlichen S a i s o n schwankungen, als die wesentlichen, den Wirtschaftsablauf beeinflussenden Schwankungsarten unterscheiden kann[5].

---

1) So verfügt nach Ermittlungen des Ifo-Instituts das Baugewerbe, wie noch zu zeigen sein wird, i.d.R. (auch in Zeiten der Hochkonjunktur) über ein durchschnittliches Auftragspolster, welches im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen nur eine recht kurzfristige Beschäftigung von 3 bis 4 Monaten sichert. Vgl. Bauwirtschaft und öffentliche Hand, aaO, S. 86 f.

2) Vgl. Ehrenberg, Herbert, Bauwirtschaft und Konjunktur, in: Der Baumarkt, aaO, S. 89 f.

3) Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 368.

4) Ebenda, S. 369.

5) Vgl. ebenda, S. 394.

Wenn die nachfolgend zu besprechenden Konjunktur- und Saisonschwankungen aus Gründen der gliederungsmäßigen Übersichtlichkeit in ihren Grundzügen auch getrennt untersucht werden, so ist nicht zu übersehen, daß diese Bewegungsarten, für deren Ineinandergreifen Schäfer die Regel aufzustellen können glaubt, "daß jeweils die zeitlich umfassendere Bewegungsart auf die weniger umfassenden /- also etwa die Konjunktur auf die Saison -/ wirkt"[1], realiter meist in vielfacher Weise eng verschmolzen sind und "nur selten rein für sich"[2] auftreten. Dies gilt in ganz besonderer Weise für den Baumarkt, wo sich "die Wirtschaftsvorgänge und die saisonalen Einflüsse ... in ungewöhnlichem Maße gegenseitig überdecken"[3].

Bevor jedoch die Entwicklung des Hochbaumarktes auf ihre g r u n d s ä t z l i c h e Abhängigkeit von konjunkturellen und saisonalen Schwankungen untersucht wird, soll, hiervon losgelöst, im folgenden Abschnitt - in Ergänzung der oben bereits dargestellten d e r z e i t i g e n Marktsituation - zunächst der b i s h e r i g e , in einem späteren Punkt zu einer allgemeinen Bau p r o g n o s e zu erweiternde Verlauf der Hochbaumarktentwicklung im Sinne einer Quantifizierung des Hochbaubedarfs der letzten lo Jahre im Lichte eines globalstatistischen Nachweises dargestellt werden.

aa) Die bisherige Entwicklung des Hochbaumarktes

(1) Das Hochbauvolumen im globalstatistischen Nachweis

(1) Nach dem Ausweis der Tabelle 5, welche die - sowohl nach dem Umsatz des Bauhauptgewerbes als auch nach den von diesem geleisteten Arbeitsstunden gegliederten, der amtlichen Bauberichterstattung entnommenen - wesentlichen Daten zur Entwicklung des Baumarktes innerhalb der letzten lo Jahre enthält, ist der H o c h b a u bereich u m s a t z -

---

1) Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 394.
2) Ebenda.
3) Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 153.

Tabelle 5:

Struktur von Umsatz und geleisteten Arbeitsstunden im Bauhauptgewerbe nach Bauarten

1958 bis 1967

Bundesgebiet, ab 1960 einschließlich Saarland und West-Berlin

Jahr	Insgesamt		Tiefbau		Hochbau											
					Insgesamt		Wohnungsbau		Nichtwohnungsbau							
									Insgesamt		Öfftl.Hochbau		gewerbl.u.ind.Bau		Landwirtsch.Bau	
	Mrd.DM	vH	Mrd.DM	vH	Mrd.DM	vH	Mrd.DM	vH	Mrd.DM	vH	Mrd.DM	vH	Mrd.DM	vH	Mrd.DM	vH
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
I. Umsatz																
1958	17,17	100	4,31	25,10	12,86	74,90	7,36	42,87	5,50	32,03	1,40	8,15	3,71	21,61	0,39	2,27
1959	21,06	100	5,74	27,25	15,32	72,75	8,48	40,27	6,84	32,48	1,87	8,88	4,40	20,89	0,57	2,71
1960	25,02	100	6,62	26,46	18,40	73,54	9,71	38,81	8,69	34,73	2,27	9,07	5,79	23,14	0,63	2,52
1961	28,65	100	7,92	27,64	20,73	72,36	10,86	37,91	9,87	34,45	2,65	9,25	6,54	22,83	0,68	2,37
1962	33,36	100	10,42	31,24	22,94	68,76	12,15	36,42	10,79	32,34	3,12	9,35	6,93	20,77	0,74	2,22
1963	36,42	100	12,13	33,31	24,29	66,69	13,02	35,75	11,27	30,94	3,53	9,69	7,02	19,27	0,72	1,98
1964	42,62	100	14,26	33,46	28,36	66,54	15,10	35,43	13,26	31,11	4,39	10,30	8,07	18,93	0,80	1,88
1965	44,38	100	14,12	31,82	30,26	68,18	15,91	35,85	14,35	32,33	4,63	10,43	8,89	20,03	0,83	1,87
1966	46,88	100	14,91	31,80	31,97	68,20	16,90	36,05	15,07	32,15	4,76	10,15	9,43	20,12	0,88	1,88
1967	44,33	100	14,42	32,53	29,91	67,47	16,41	37,02	13,50	30,45	4,58	10,33	8,08	18,23	0,84	1,89
Summe	339,89	100	104,85	30,85	235,04	69,15	125,90	37,04	109,14	32,11	33,20	9,77	68,86	20,76	7,08	2,08
II. Geleistete Arbeitsstunden																
	Mill.Std.	vH	Mill.Std.	vH	Mill.Std.	vH	Mill.Std.	vH	Mill.Std.	vH	Mill.Std.	vH	Mill.Std.	vH	Mill.Std.	vH
1958	2 339	100	532	22,74	1 807	77,26	1 087	46,47	720	30,79	185	7,91	462	19,76	73	3,12
1959	2 493	100	593	23,79	1 900	76,21	1 119	44,89	781	31,32	213	8,54	486	19,49	82	3,29
1960	2 603	100	620	23,82	1 983	76,18	1 097	42,14	886	34,04	230	8,84	570	21,90	86	3,30
1961	2 668	100	660	24,74	2 008	75,26	1 103	41,34	905	33,92	238	8,92	587	22,00	80	2,30
1962	2 706	100	734	27,13	1 972	72,87	1 091	40,32	881	32,55	249	9,20	560	20,69	72	2,66
1963	2 659	100	771	29,00	1 888	71,00	1 047	39,37	841	31,63	259	9,74	518	19,48	64	2,41
1964	2 908	100	863	29,68	2 045	70,32	1 133	38,96	912	31,36	296	10,18	549	18,88	67	2,30
1965	2 800	100	802	28,64	1 998	71,36	1 094	39,07	904	32,29	287	10,25	553	19,75	64	2,29
1966	2 793	100	789	28,25	2 004	71,75	1 118	40,03	886	31,72	276	9,88	547	19,58	63	2,26
1967	2 474	100	691	27,93	1 783	72,07	1 045	42,24	738	29,83	240	9,70	440	17,78	58	2,35
Summe	26 443	100	7 055	26,68	19 388	73,32	10 934	41,35	8 454	31,97	2 473	9,35	5 272	19,94	709	2,68

Quelle: Zusammengestellt und errechnet nach Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 244; Baustatistisches Jahrbuch 1968, aaO, S. 2 ff.

m ä ß i g an dem in diesem Zeitraum erstellten G e - s a m t b a u v o l u m e n von rd. 34o Mrd. DM mit 235 Mrd. DM oder etwa 7o vH beteiligt. Getragen wird das Hochbauvolumen primär vom - sogar den gesamten Tiefbau im Umfang noch erheblich übersteigenden - Wohnungsbau mit einem Anteil von 126 Mrd. DM (37 vH) sowie dem weniger bedeutenden gewerblichen und industriellen Bau mit einem Anteil von 69 Mrd. DM (2o vH). Der öffentliche und der landwirtschaftliche Hochbau spielten im Zusammenhang dieser Gesamtbetrachtung eine nur untergeordnete Rolle.

(2) Wichtiger als die Feststellung der Summengrößen erscheint im Rahmen einer Marktbeobachtung jedoch die Untersuchung der T e n d e n z des W a c h s t u m s v e r - l a u f s im Hochbausektor. Danach hat der Hochbau im Betrachtungszeitraum zwar eine absolute Steigerung von 12,9 Mrd. DM auf rd. 3o Mrd. DM (+131 vH) zu verzeichnen, sein Anteil am Gesamtbauvolumen nahm jedoch infolge seines um etwa 3o vH unter dem Durchschnitt des Gesamtbauvolumens liegenden Zuwachses kontinuierlich von 75 vH auf 67 vH zugunsten des Tiefbaus ab, der seinerseits mit einer Anteilssteigerung von 25 vH auf 33 vH eine genau gegenläufige Entwicklung aufzuweisen hat.

Da an diesem relativen Rückgang des Hochbauanteils auffälligerweise sämtliche Bausparten mit Ausnahme des öffentlichen Hochbaus in mehr oder minder bedeutendem Umfang beteiligt sind, bestätigt sich auch hier die bereits oben als Bedarfs- bzw. Marktverschiebung klassifizierte Erscheinung einer allgemeinen Verlagerung vom Hoch- zum Tiefbau bei einem gleichzeitigen Anwachsen des Baumarktanteils der öffentlichen Hand.

(3) Gewisse K o r r e k t u r e n der bisherigen Feststellungen erscheinen indessen aufgrund einer Analyse des Bauvolumens anhand der g e l e i s t e t e n A r b e i t s - s t u n d e n angebracht. So kann z.B. für das nominale Gesamtbauvolumen von 1958 bis 1967 - seiner Messung nach den Umsatzwerten des Bauhauptgewerbes gemäß - bei einem Anstieg von 17 Mrd. DM auf 44 Mrd. DM eine prozentuale Stei-

gerung von rd. 16o vH verbucht werden, während eine analoge, auf die Zunahme der Arbeitsstunden bezogene Rechnung lediglich ein geringfügiges "Plus" von etwa 6 vH ergibt.

Ihre Erklärung findet "diese Abweichung zwischen der Zuwachsrate des Umsatzes und der geleisteten Arbeitsstunden... teils durch P r e i s e r h ö h u n g e n [1] ... und teils durch die w a c h s e n d e P r o d u k t i v i t ä t [2] des Bauschaffens"[3], wobei letzterer - insbesondere ab 1965 - eindeutig die größte Bedeutung zukommt, da seit diesem Zeitpunkt bei in allen Bausparten ausnahmslos sogar r ü c k l ä u f i g e n Arbeitsstundenzahlen und nahezu unverändertem Preisindex[4] noch immer kräftige Produktionszuwächse zu verzeichnen sind. Besonders augenfällig wird diese Erscheinung im - den allgemeinen Rationalisierungsvorsprung des Tiefbaus anscheinend allmählich einholenden - H o c h b a u , der bei einem im gesamten Betrachtungszeitraum um 1,3 vH g e s u n k e n e n Arbeitsstundenaufkommen eine Umsatz s t e i g e r u n g von 13o vH erzielen konnte.

Außer dem öffentlichen Hochbau vermochte, dies unterstreicht wiederum die oben herausgestellte These von der zunehmenden Dominanz der öffentlichen Hand, von 1958 bis 1967, auch nach der Bauvolumenrechnung in Arbeitsstunden, lediglich der Tiefbau mit einer Steigerung von 532 auf 691 Mill. Stunden (+ 3o vH) einen nennenswerten Zuwachs zu verzeichnen, was

---

1) So erhöhte sich z.B. der Index für "Bauleistungen am Gebäude" auf der Basis 1958 = 1oo im Jahre 1967 immerhin auf 153,4. Vgl. Baustatistisches Jahrbuch 1968, aaO, S. 48.

2) In welchem Maße sich im Zuge der Mechanisierung und Rationalisierung die Produktivität der Bauarbeit erhöht hat, zeigt der von 1958 bis 1967 - allerdings in jeweiligen Preisen gemessene - von 7,34 DM auf 17,91 DM gestiegene Umsatz je geleistete Arbeitsstunde. Vgl. ebenda, S. 4.

3) O.V., Die Bautätigkeit in der Bundesrepublik, aaO, S. 77.

4) Vgl. Baustatistisches Jahrbuch 1968, aaO, S. 48.

deutlich macht, "daß im Tiefbau jederzeit große Kapazitätsreserven vorhanden waren"[1]. Während sich die nach den geleisteten Arbeitsstunden gemessene "Rangfolge" der einzelnen Bausparten im Verhältnis zur Umsatzrechnung nur insofern ändert, als der Tiefbau wegen seiner stärkeren Mechanisierung und der größeren Arbeitsintensität im Hochbau hier mit lediglich 27 vH am Gesamtbauvolumen von 26 Mrd. Stunden beteiligt ist, kommt die sich in einem allgemein rückläufigen Anteil am Gesamtbauvolumen dokumentierende Entwicklungstendenz innerhalb der einzelnen Hochbauarten hier - bei seit 1965 auch absolut abnehmender Arbeitsstundenzahl - in gleicher Weise zum Ausdruck.

(4) Die hinsichtlich ihres Grades an spezifischer Eignung für die Messung des im Zusammenhang dieser Arbeit interessierenden Hochbauvolumens bereits oben hinlänglich diskutierte Bauvolumenrechnung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung e.V., Berlin, sei mit ihren für die letzten 10 Jahre in Tabelle 6 zusammengefaßten, die bisherigen Feststellungen zur Entwicklung des Hochbaumarktes im übrigen absolut bestätigenden Ergebnissen hier e r g ä n z u n g s w e i s e herausgestellt, zumal sie ein besonders anschauliches Bild von dem sich im Zeitablauf verschiebenden und damit gewisse Schlüsse auf die sich ändernde Bedarfsstruktur zulassenden V e r h ä l t n i s zwischen R o h - und A u s b a u innerhalb des (Gesamt-) Hochbaus zu vermitteln vermag.

Danach nimmt der Rohbau, was sich auch in seinem 59 %igen Anteil am im Betrachtungszeitraum vom DIW gemessenen Gesamtbauvolumen von 564 Mrd. DM erkennen läßt, im Rahmen des Hochbaus eine dominierende Stellung ein. Was jedoch die sich in den Zuwachsraten ausdrückende E n t w i c k l u n g s t e n d e n z angeht, so gewinnt der Ausbau mit einer gegenüber dem Rohbau von 1958 bis 1967 um 26 vH höheren Steigerungsrate von 148 vH zunehmend an Bedeutung. Zurückzuführen ist dies auf den bereits seit längerem zu

---

1) Vgl. Bauwirtschaft im Zahlenbild 1967, aaO, Graphik 8.

Tabelle 6:

Die Entwicklung des Hochbauvolumens nach Bauarten
(Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, Berlin)
1958 bis 1967
Bundesgebiet, ab 1960 einschließlich Saarland und West-Berlin

Jahr	Insgesamt	Tiefbau[1]	Hochbau							
			Insgesamt	davon		Wohnungsbau	Nichtwohnungsbau			
				Rohbau[2]	Ausbau[3]		Insgesamt	öffentl. Hochbau	gewerbl.u. ind. Bau	Landwirt. Bau
				Mrd. DM						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1958	29,30	5,04	24,26	14,31	9,95	13,69	10,57	3,43	6,22	0,92
1959	34,70	6,22	28,48	17,17	11,31	16,39	12,09	4,03	6,94	1,12
1960	42,50	7,90	34,60	20,44	14,16	19,05	15,55	4,91	9,44	1,20
1961	48,70	9,33	39,37	23,52	15,85	21,32	18,05	5,84	10,91	1,30
1962	55,60	11,97	43,63	25,85	17,78	23,99	19,64	6,74	11,52	1,38
1963	60,20	13,87	46,33	27,24	19,09	25,86	20,47	7,48	11,62	1,37
1964	70,00	16,25	53,75	31,83	21,92	29,90	23,85	9,05	13,30	1,50
1965	73,60	15,80	57,80	33,79	24,01	31,84	25,96	9,68	14,73	1,55
1966	78,30	16,89	61,41	35,88	25,53	34,32	27,09	9,97	15,51	1,61
1967	71,40	14,96	56,44	31,72	24,72	32,45	23,99	9,31	13,16	1,52
Insgesamt	564,30	118,23	446,07	261,75	184,32	248,81	197,26	70,44	113,35	13,47
				v.H.						
1958	100	17,20	82,80	58,99	41,01	46,72	36,08	11,71	21,23	3,14
1959	100	17,93	82,07	60,29	39,71	47,23	34,84	11,61	20,00	3,23
1960	100	18,59	81,41	59,08	40,92	44,82	36,59	11,55	22,21	2,83
1961	100	19,16	80,84	59,74	40,26	43,78	37,06	11,99	22,40	2,67
1962	100	21,53	78,47	59,25	40,75	43,15	35,32	12,12	20,72	2,48
1963	100	23,04	76,96	58,80	41,20	42,96	34,00	12,43	19,30	2,27
1964	100	23,21	76,79	59,22	40,78	42,72	34,07	12,93	19,00	2,14
1965	100	21,47	78,53	58,46	41,54	43,26	35,27	13,15	20,01	2,11
1966	100	21,57	78,43	58,43	41,57	43,83	34,60	12,73	19,81	2,06
1967	100	20,95	79,05	56,20	43,80	45,45	33,60	13,04	18,43	2,13
Insgesamt	100	20,95	79,05	58,68	41,32	44,09	34,96	12,48	20,09	2,39

1) Hierin sind zu etwa gleichen Teilen "Straßenbau" und "Sonstiger Tiefbau" enthalten.
2) Einschließlich Eigenleistungen der Bauherren.
3) Einschließlich Montagebauten und Architektenleistungen.

Quelle: Zusammengestellt und errechnet nach Baustatistisches Jahrbuch 1968, aaO, S. 61.

beobachtenden, im wesentlichen aus dem Wunsch nach Qualität, Komfort, Prestige etc. resultierenden "Trend zum Gebäude mit einer aufwendigen Innenausstattung .. - seien es nun zentralbeheizte und mit verbesserten sanitären Einrichtungen versehene Wohngebäude oder holzgetäfelte, teuer verglaste Verwaltungsgebäude"[1]. Selbst wenn man unterstellt, daß diese Entwicklung zu einem sicher nicht unerheblichen Teil auf die "Verarbeitung zusätzlicher und zumeist auch höherwertiger Vorleistungsgüter"[2] durch das Ausbaugewerbe

1) Kirner, Wolfgang, Zur Entwicklung des Ausbauvolumens, aaO, S.3016.

2) Ebenda.

zurückzuführen ist, so wird der (Roh-) Bauunternehmer die zumal in Zeiten der Hochkonjunktur nicht unrealistische Frage übersehen dürfen, ob die aus der Fortsetzung dieses Trends sowie der wegen ihres hohen Facharbeiteranteils ohnehin begrenzten Kapazität des Ausbaugewerbes möglicherweise zwischen Roh- und Ausbau entstehenden Disproportionalitäten nicht eines Tages eine gewisse Bremswirkung auf die Rohbauentwicklung ausüben können[1].

(2) Die Konjunkturbewegungen

(1) Die i.d.R. gesamtwirtschaftliche Ausrichtung der Konjunkturforschung enthebt, wie Deutsch in seinem bereits 1928 vorgelegten Buch "Konjunktur und Unternehmung" hervorhebt, nicht von der "Notwendigkeit, /auch/ den betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkt bei der Untersuchung der wirtschaftlichen Zusammenhänge ... zu betonen"[2], zumal dadurch erst "dem Betriebswirtschaftler eine zweckmäßige und erfolgreiche Marktbeobachtung"[3] ermöglicht wird. Ebenso wie eingangs zwischen dem Markt im volkswirtschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Sinne unterschieden wurde, ist es möglich, "die für das einzelne /Bau-/ Unternehmen bedeutsamen Konjunkturverläufe herauszugreifen und somit die unternehmungssubjektive Marktkonjunktur als Gegenstück zur gesamtwirtschaftlichen Konjunktur anzusehen"[4].

Auch wenn die vorgegebene Aufgabenstellung eine u m f a s s e n d e Diskussion des Problems der Konjunkturschwankungen im Baumarkt nicht zuläßt, so soll wegen der bekannt engen Wechselbeziehung zwischen Baugeschehen und

---

1) Vgl. Kirner, Wolfgang, Zur Entwicklung des Ausbauvolumens, aaO, S. 3o15 f.

2) Deutsch, Paul, Konjunktur und Unternehmung, aaO, S. 14.

3) Ebenda, S. 24.

4) Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 26.
Disch bezeichnet die Konjunkturforschung in diesem Zusammenhang als einen der Marktforschung vorgelagerten Bereich, "dessen Kenntnis ... /letztere/ mit den eigenen in bezug auf die betrieblichen Belange zu koordinieren hat". Disch, Wolfgang, Kooperative Marktforschung, aaO, S. 12. Vgl. hierzu auch Goldack, Günter, Stabilisierung durch Marktforschung, in: Der Marktforscher, 12. Jg., 1968, Heft 1, S. 21.

Konjunktur[1] diesem Fragenkreis doch in einigen besonders charakteristischen Punkten nachgegangen werden, wobei die Betrachtung auf die Untersuchung des Einflusses der Gesamtkonjunktur auf die Baukonjunktur beschränkt bleiben muß. Die der Bauwirtschaft allgemein nachgesagte Eignung als Instrument der staatlichen Konjunkturpolitik[2] kann hier nicht behandelt werden. Wegen ihrer für das Unternehmen weitaus größten d i r e k t e n Wirkung sind dabei die m i t t e l fristigen Konjunkturschwankungen wesentlicher Gegenstand der weiteren Betrachtung[3].

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang ferner die Tatsache, daß der Konjunktur, seit das Wirtschaftsleben durch eine staatlicherseits praktizierte Konjunkturpolitik gesteuert wird, nicht mehr die lange Zeit angenommene, i.S. des klassischen Phasenschemas durch einen ausgeprägten Wechsel vom "Auf und Ab" der Wirtschaftstätigkeit gekennzeichnete z y k l i s c h e Natur zukommt[4]. Vielmehr erhalten wir,

---

1) Vgl. Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 1o9 ff.

2) Die Bauwirtschaft eignet sich hierzu nicht nur infolge ihrer vielfachen Verbundenheit mit der Gesamtwirtschaft, sondern auch aufgrund der Tatsache, daß ihr Markt zu etwa zwei Dritteln von der öffentlichen Hand "beherrscht" wird. Deswegen ist die konjunktur-konforme Beeinflussung des Baumarktes, etwa im Sinne der kompensatorischen Vergabe staatlicher Aufträge oder des antizyklischen Einsatzes öffentlicher Mittel für eine k o n t i n u i e r l i c h e Bautätigkeit von entscheidender Bedeutung.- Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang beispielsweise nur auf die während des Konjunkturrückganges 1966/67 nicht zuletzt auch zur Belebung der Baukonjunktur von seiten der Bundesregierung eingesetzten jeweils zu etwa 5o vH bauwirksamen Investitionshaushalte mit einem Volumen von insgesamt etwa 1o Mrd. DM. Vgl. Rossig, Johannes, Konjunkturgerechte Vergabe öffentlicher Bauaufträge, in: Die Bauwirtschaft und die Hochkonjunktur, Hrsg. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M. 1961, S. 15; Buchenroth, Günter, Baukonjunktur gut, alles gut, in: Industriekurier vom 29. Juli 1967, Nr. 113, S. 7 und vom 12. September 1967, Nr. 137, S. 5.

3) Vgl. Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 37o.

4) Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 371. Predöhl spricht in diesem Zusammenhang vom "Zusammenbruch der Zyklen". Predöhl, Andreas, Das Ende der Weltwirtschaftskrise, Hamburg 1962, S. 39.

wie auch für die Bauwirtschaft - abgesehen von einigen Versuchen, speziell der Wohnungsbautätigkeit eine gewisse Eigengesetzlichkeit nachzuweisen - nach dem bisherigen Entwicklungsverlauf mit unmittelbarer Gültigkeit angenommen werden kann, "meist das Bild einer mehr oder weniger steilen Aufwärtsentwicklung, die in unregelmäßigen Abständen einen zeitweiligen Rückschlag (Rezession) erfährt. Was früher als Depression oder gar als Krise auftrat,gibt sich jetzt allenfalls als eine /freilich von Branche zu Branche und von Unternehmen zu Unternehmen nach Intensität, Dauer und Amplitude verschiedene[1]/ Verzögerung, eine Pause im Aufstieg, zu erkennen"[2].

(2) Vor einer ausschließlich auf den Konjunkturverlauf im B a u sektor bezogenen Untersuchung soll dieser - in Verbindung mit einer Analyse seiner Bedeutung im Rahmen der Volkswirtschaft - zunächst auf eine mögliche Parallelität mit der g e s a m t wirtschaftlichen Konjunkturbewegung geprüft werden. Das Material für die zahlenmäßige Darstellung dieses Vergleichs liefert die amtliche Sozialproduktsrechnung, deren in diesem Zusammenhang relevanten Ergebnisse für die letzten lo Jahre beispielhaft in nachfolgender Tabelle 7 zusammengefaßt sind. Ausgegangen wurde dabei - unter besonderer Berücksichtigung des Gesichtspunktes der Bedarfsbeobachtung - von der V e r w e n d u n g s rechnung des Sozialprodukts[3], welche die Bau-

---

1) Vgl. Christen, Alfred, aaO, S. 18.

2) Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 372; vgl. hierzu auch Filusch, Bernhard, Die konjunkturelle Situation in der Bundesrepublik im Herbst 1966, in: Die Bauwirtschaft im Wandel der Konjunktur, Hrsg. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M. 1966, S. 35; Ortlieb, Heinz-Dieter und Schmahl, Hans-Jürgen, Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung als Entscheidungshilfe für die Unternehmung, in: Aktive Konjunkturpolitik der Unternehmung, o.J., S. 14; Müller, Heinz, Entwicklungsperspektiven der Bauwirtschaft, in: Die Bauwirtschaft, 18. Jg., 1964, Heft 19, S. 465.

3) Vgl. Wirtschaftsvereiniqung Bauindustrie e.V. NRW, Düsseldorf, Geschäftsbericht 1967, S. 8; Schneider, Hans Karl, Struktur und volkswirtschaftliche Bedeutung, aaO, S. 21.

Tabelle 7:

Die Bauinvestitionen im Rahmen der Sozialproduktsrechnung
1958 bis 1967
Bundesgebiet, ab 1960 einschließlich Saarland und West-Berlin

Jahr	Bruttosozialprodukt	Anlageninvestitionen	davon für								
			Ausrüstungen	Bauten							
				Insgesamt Sn. 7-12	Davon Produktion d. BHG 1)	der Unternehmen			des Staates		
						Insgesamt	Wohnungen	Sonstige Bauten	Insgesamt	Verkehrsbauten	Sonstige Bauten
			Mrd. DM								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1958	231,50	50,43	25,63	24,80	15,22	19,43	11,40	8,03	5,37	2,26	3,11
1959	250,90	57,96	28,46	29,50	18,61	22,86	13,95	8,91	6,64	2,91	3,73
1960	296,80	70,62	35,60	35,02	22,53	26,62	15,74	10,88	8,40	3,74	4,66
1961	326,20	80,71	40,66	40,05	25,77	30,28	17,81	12,47	9,77	4,36	5,41
1962	354,50	90,20	44,66	45,54	29,57	33,38	19,77	13,61	12,16	5,57	6,59
1963	377,60	95,34	45,97	49,37	32,24	35,20	21,23	13,97	14,17	6,52	7,65
1964	413,80	109,15	51,60	57,55	38,15	40,83	24,37	16,46	16,72	7,12	9,60
1965	452,70	118,92	58,20	60,72	39,08	43,25	25,48	17,77	17,47	7,39	10,08
1966	480,80	121,90	57,60	64,30	41,00	46,61	27,41	19,20	17,69	7,59	10,10
1967	483,90	110,40	52,20	58,20	36,70	42,02	25,24	16,78	16,18	6,95	9,23
Insgesamt	3 668,70	905,63	440,58	465,05	298,87	340,48	202,40	138,08	124,57	54,41	70,16
	Struktur in vH										
	vH Spalte 2				vH Spalte 5						
1958	100	21,78	11,07	10,71	61,37	78,35	45,97	32,38	21,65	9,11	12,54
1959	100	23,10	11,34	11,76	63,08	77,49	47,29	30,20	22,51	9,86	12,65
1960	100	23,79	11,99	11,80	64,33	76,01	44,94	31,07	23,99	10,68	13,31
1961	100	24,74	12,46	12,28	64,34	75,61	44,47	31,14	24,39	10,88	13,51
1962	100	25,44	12,60	12,85	64,93	73,30	43,41	29,89	26,70	12,23	14,47
1963	100	25,25	12,17	13,07	75,30	71,30	43,00	28,30	28,70	13,21	15,49
1964	100	26,38	12,47	13,91	66,29	70,95	42,35	28,60	29,05	12,37	16,68
1965	100	26,27	12,86	13,41	64,36	71,23	41,96	29,27	28,77	12,17	16,60
1966	100	25,35	11,98	13,37	63,76	72,49	42,63	29,86	27,51	11,80	15,71
1967	100	22,81	10,79	12,03	63,06	72,42	43,37	28,83	27,80	11,94	15,86
Insgesamt	100	24,69	12,01	12,68	64,27	73,21	43,52	29,69	26,79	11,70	15,09
	Index 1958 = 100										
1958	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1959	108	115	111	119	122	118	122	111	124	129	120
1960	128	140	139	141	148	137	138	135	156	165	150
1961	141	160	159	161	169	156	156	155	182	193	174
1962	153	179	174	184	194	172	173	169	226	246	212
1963	163	189	179	199	212	181	186	173	263	288	246
1964	179	216	201	232	251	210	214	204	311	315	309
1965	196	235	227	245	257	223	224	221	325	327	324
1966	208	241	225	259	269	240	240	239	329	336	324
1967	209	218	204	235	241	216	221	208	301	308	297

1) BHG = Bauhauptgewerbe.

Quelle: Zusammengestellt und errechnet nach Wirtschaft und Statistik, Jg. 1968, Heft 9, S. 539 ff. (Tabellenteil); Bartels, Hildegard, Hamer, Günter u.a., Das Sozialprodukt in den Jahren 1950 bis 1962, in: Wirtschaft und Statistik, Jg. 1963, Heft 10, S. 575 ff.; Bartels, Hildegard, Ongermann, Willi, Die Anlageninvestitionen von 1950 bis 1960, in: Wirtschaft und Statistik, Jg. 1962, Heft 6, S. 311; Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 505.

marktentwicklung in Form der-den H o c h b a u bereich allerdings nicht ausdrücklich berücksichtigenden - B a u - i n v e s t i t i o n e n [1] (Spalte 5 und 7 bis 12) erfaßt. Wenn ein in seiner Aussagefähigkeit solchermaßen eingeschränktes Zahlenwerk auch kaum generalisierende Schlußfolgerungen zur (Hoch-) Baukonjunktur i.S. eines Nachweises quasi-gesetzmäßiger Entwicklungen erlaubt, so können aus ihm sicher doch einige, zumindest in der T e n - d e n z allgemeingültige Erkenntnisse abgeleitet werden.

Die Bauinvestionen bilden zusammen mit den Ausrüstungsinvestitionen[2] (Spalte 4) die Anlageninvestitionen (Spalte 3)[3]. Beide wurden der besseren Vergleichbarkeit und Übersicht über die Größenverhältnisse wegen zusammen mit dem Bruttosozialprodukt (Spalte 2), zu dem sie sich mit dem - hier nicht aufgeführten - privaten und staatlichen Verbrauch sowie den Außenbeitrag ergänzen[4], in die Übersicht aufgenommen.

---

1) "Die Bauinvestitionen umfassen den Wert der Roh- und Ausbauleistung des Baugewerbes, erweitert um den Wert des industriellen Stahl- und Holzkonstruktionsbaus, der Leistungen der Architektenbüros und der von den Investoren selbst erstellten Anlagen, vermindert um die auf laufende Instandsetzungen entfallenden Leistungen und die Bauten für militärische bzw. Besatzungszwecke". Bartels, Hildegard, Raabe, Karl-Heinz, Schörry, Otto, u.a., Die Neuberechnung des Sozialprodukts für die Bundesrepublik Deutschland, aaO, S. 143.

2) Darunter versteht man die beweglichen Anlagegüter der industriellen und handwerklichen Produktion. Vgl. Bartels, Hildegard und Oppermann, Willi, Die Anlageninvestitionen von 195o bis 196o; in: Wirtschaft und Statistik, 14. Jg., 1962, Heft 6, S. 311 ff.

3) Hierzu zählen im wesentlichen die Käufe von dauerhaften Gütern (Lebensdauer länger als ein Jahr) zur Erhaltung, Erweiterung und Verbesserung des Produktionsapparates sowie größere Reparaturen zur Verlängerung der Lebensdauer und Erhöhung des Wertes der Anlagen von Unternehmen und Staat. Vgl. Hamer, Günter, u.a., Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen 1967, in: Wirtschaft und Statistik, 2o. Jg., 1968, Heft 2, S. 68 ff.

4) Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 5o3.

Mit einem im Durchschnitt der Jahre 1958 bis 1967 - trotz der im Rezessionsjahr 1967 stark rückläufigen Entwicklung - um jeweils 15 vH von 25 Mrd. DM auf 58 Mrd. DM (1966 sogar 64 Mrd. DM) angewachsenen Volumen beanspruchen die gesamten Bauinvestitionen einen von 1o,7 vH auf nunmehr immerhin 12,o vH (1966: 13,4 vH) gestiegenen Anteil am Bruttosozialprodukt. Zumindest ab 1962 konnten sie damit die Ausrüstungsinvestitionen, mit denen sie, ebenso wie mit den gesamten Anlageninvestitionen, - besonders in Form der gewerblichen Bauten (Spalte 9) - eine bis dahin tendenziell nahezu identische Entwicklung aufwiesen, aufgrund erheblich höherer Zuwachsraten eindeutig "überrunden" und den überwiegenden Teil der Anlageninvestitionen auf sich vereinigen[1].

Diese Werte verdeutlichen die bedeutende Stellung des Baumarktes innerhalb der gesamten Volkswirtschaft. Allein das Bauhauptgewerbe ist mit einem Produktionsanteil an den Bauinvestitionen von rd. 37 Mrd. DM bereits mit 8 vH an der Verwendung des Sozialprodukts beteiligt, weswegen man in Verbindung mit der aus einem hohen Lohnanteil der bauwirtschaftlichen Produktion, der engen Verflechtung mit den Zulieferer-Industrien und dem geringen unmittelbaren Einfuhrbedarf der Bauwirtschaft resultierenden multiplikativen Wirkung der Bautätigkeit[2] von seiner volkswirtschaftlichen bzw. konjunkturellen S c h l ü s s e l s t e l l u n g sicher nicht zu Unrecht spricht[3].

---

1) Vgl. hierzu auch Christen, Alfred, aaO, S. 25; Ehrenberg, Herbert, aaO, S. 94.

2) In einer zur Erfassung der Verflechtungen zwischen Bauwirtschaft und Gesamtwirtschaft durchgeführten Input-Output-Analyse kommt das Ifo-Institut u.a. zu dem Ergebnis, daß "etwa 55 % des Bruttoproduktionswertes der Bauwirtschaft ... im Jahre 1961 in Form von Vorleistungen anderer Wirtschaftszweige an die Bauwirtschaft geliefert" wurden. Volkswirtschaftliche Ausstrahlungen der Bauwirtschaft, Untersuchung des Ifo-Instituts für Wirtschaftsforschung e.V., München, im Auftrage des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M., München 1967, S. 5.

3) Vgl. Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 144 ff.; Pfarr, Karl-Heinz, Die Bauunternehmung, aaO, S. 366.

Wie den Indexziffern im unteren Teil der Tabelle weiterhin zu entnehmen ist, besteht zwischen der Entwicklung des Bruttosozialprodukts und derjenigen der Bauinvestitionen in ihren Hauptbewegungen eine zum größten Teil als "Folge der gesamtwirtschaftlichen Interdependenz"[1] zu interpretierende, in ihrer Tendenz deutlich erkennbare Übereinstimmung. Dies bedeutet, daß "die Bauwirtschaft ... sich langfristig nur dann günstig entwickeln /kann/, wenn die Gesamtwirtschaft prosperiert, ... wenn die Wirtschaft ... Bauinvestitionen vornimmt, den privaten Haushalten mehr Mittel für Wohnungszwecke zuwachsen und die Einnahmenentwicklung der öffentlichen Haushalte die Infrastrukturinvestitionen zu erhöhen gestattet"[2]. Hierbei ist allerdings auf den Unterschied hinzuweisen, daß "die S c h w a n k u n g e n des Bauvolumens in der Regel viel ausgeprägter sind als diejenigen anderer Branchen oder Industrien und des generellen Konjunkturzyklus"[3].

Im Rahmen der gesamten Bauinvestitionen,die laut Spalte 6 innerhalb des Betrachtungszeitraumes im Durchschnitt zu 64 vH von der - im wesentlichen mit der Entwicklung des Gesamtmarktes gleichlaufenden - (Rohbau-) Produktion des des Bauhauptgewerbes getragen wurden[4], entfielen, gliedert

---

1) Christen, Alfred, aaO, S. 25; vgl. auch Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 96.

2) Ebenda.- Mit speziellen Untersuchungen über den Einfluß des wirtschaftlichen Wachstums auf die Nachfrage nach Bauten, nach deren Ergebnissen zwischen dem allgemeinen Wohlstandsniveau (ausgedrückt im Pro-Kopf-Volkseinkommen) und der Bautätigkeit dergestalt eine "regelmäßige Beziehung" besteht, daß "mit der Steigerung des Wohlstandes ... auch der Anteil der Bauproduktion an den Investitionen zunimmt", hat sich das niederländische Economisch-Instituut voor de Bouwnijverheid (Ökonomisches Institut für Bauwirtschaft), Delft, befaßt. Vgl. Hendriks A., Probleme der Bauwirtschaft in einer wachsenden Wirtschaft, in: Bauforschung, Hrsg. Schweizerische Gesellschaft für Koordination und Förderung der Bauforschung, Zürich 1965, S. 52 ff.

3) Hunscha, Kurt, Die Dynamik des Baumarktes in der Vorkriegszeit, in: Vierteljahreshefte zur Konjunkturforschung, Sonderheft 17, Berlin 193o, S. 44 ff. (Sperrschrift vom Verfasser); vgl. auch Spiethoff, Artur, Boden und Wohnen, in: Bonner Staatswissenschaftliche Untersuchungen, Jg. 1934, Heft 2o, S. 21 f.

4) s. folgende Seite.

man diese nach Sektoren, durchschnittlich 73 vH auf Unternehmen[1] und 27 vH auf den Staat[2]. - Dabei ist, geht man von den Verwendungszwecken der Bauinvestitionen aus, auf die durch besonders hohe Zuwachsraten gekennzeichnete expansive Entwicklung des staatlichen (Verkehrs-) Baus hinzuweisen, der sein Volumen im Gegensatz zum privaten Wohnungsbau und gewerblichen Bau (Zuwachs 121 vH bzw. 2o8 vH) sogar verdreifachen konnte[3].

(3) Der solcher Art nachgewiesene Zusammenhang zwischen der (Hoch-) Baumarktentwicklung und der gesamtwirtschaftlichen Marktbewegung gilt für die Zeit eines boomartigen wie die eines rezessiven Konjunkturverlaufs gleichermaßen.

Das Baugewerbe hat bei einer Konjunktur flaute vor allem an einem - durch Finanzierungsschwierigkeiten der Nachfrager, welche aufgrund der bei Bauvorhaben üblicherweise hohen Fremdfinanzierungsquote und der damit verbundenen Zinsabhängigkeit noch verstärkt werden[4], bewirkten - Auftragsrückgang sowie einem Anwachsen der Außenstände[5] zu

---

4) der vorhergehenden Seite.
Die starke Zunahme des auf die bauhauptgewerbliche Produktion entfallenden Anteils des Bauinvestitionen dürfte zu einem wesentlichen Teil auf das rapide Wachstum der ausschließlich dem Rohbau zuzurechnenden Verkehrsbauten zurückzuführen sein. Vgl. Knechtel, Erhard, Die Bauinvestitionen in der deutschen Wirtschaft von 195o bis 196o, in: Die Bauwirtschaft, 16. Jg., 1962, Heft 44, S. 1145.

1) Als Unternehmen bezeichnet die Sozialproduktsrechnung sämtliche privaten und öffentlichen Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft, landwirtschaftliche Betriebe, freie Berufe und Hausbesitz (vgl. Spalte 8 der Tabelle). Vgl. Bartels, Hildegard und Oppermann, Willi, aaO, S. 312.

2) Im Rahmen der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung umfaßt der "Staat" Bund, Länder, Gemeinden, Gemeindeverbände, Zweckverbände, Sozial- und Arbeitslosenversicherung, öffentliche Zusatzversorgungsanstalten und ERP-Sondervermögen. Vgl. Bartels, Hildegard, Raabe, Karl-Heinz, Schörry, Otto u.a., aaO, S. 141.

3) Berücksichtigt wurden hierbei nur Investitionen, bei denen der Staat als Bauherr auftritt. Vgl. Knechtel, Erhard, Bauinvestitionen, aaO, S. 1144.

4) und 5) s. folgende Seite.

leiden[1]. - Wie aus einer Erhebung des Ifo-Instituts bei 6oo Baufirmen über aktuelle Probleme der Baufinanzierung hervorgeht, trifft dieser Sachverhalt für die einzelnen Bauarten nahezu ohne Unterschied zu[2]. So wurden, wie die vorstehenden Tabellen erkennen lassen, von der letzten Rezession nicht nur der bisher stets expansive ö f f e n t l i c h e Bau infolge der ungünstigen Haushaltslage der öffentlichen Hand betroffen, sondern ebenso der von "sonst finanziell starken Baugruppen"[3] getragene nun wohl infolge gedämpfter Umsatzerwartungen der Unternehmer rückläufige g e w e r b l i c h e Bau. Die rückläufige Entwicklung im W o h n u n g s bau dürfte u.a. als Folge der sich während der letzten Jahre in kreditpolitischen Restriktionen und einer Einschränkung der öffentlichen Wohnungsbauförderung äußernden staatlichen Finanzpolitik zu werten sein[4].

Die Abhängigkeit der Bauwirtschaft von der Gesamtwirtschaft äußert sich in Perioden des konjunkturellen A u f t r i e b s z.B. darin, daß die Bauunternehmer "im Wettbewerb um die Arbeitskräfte mit Betrieben anderer Wirtschaftszweige konkurrieren müssen, die weniger lohnintensiv sind und den Arbeitern deshalb leichter Lohnzugeständnisse machen können als die Baubetriebe"[5]. Demnach hat aus der

---

Fortsetzung der Anmerkungen der vorhergehenden Seite.

4) Vgl. Ehrenberg, Herbert, aaO, S. 9o.

5) Nach einer Anfang Januar 1967 von den bauindustriellen Verbänden bei 817 Baufirmen durchgeführten Umfrage hatten sich die Außenstände 1966 im Verhältnis zum Vorjahr um durchschnittlich 14 vH, gegenüber der öffentlichen Hand sogar um 19 vH erhöht. Vgl. Handelsblatt vom 16. Februar 1967, Nr. 34, S. 6.

1) Vgl. Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 117.

2) Vgl. Aule, Olgred und Monschaw, Bernd von, aaO, S. 48 f.

3) Ebenda, S. 49.

4) Vgl. Jahrbuch des Deutschen Baugewerbes 1968, aaO, Teil II, S. 87.

5) Bauwirtschaft und öffentliche Hand, aaO, S. 86.

Sicht der Bauunternehmer die "gute Konjunktur" noch einige - durch den Automatismus der Marktwirtschaft ergänzte - Schwächen[1]. Ist z.B. die Auftragslage so gut, "daß die Firmen mit zunehmenden Gewinnen rechnen können, kommt diese Vergünstigung nicht nur dem einzelnen Betrieb, sondern auch seinen Konkurrenten zugute, die sich ebenfalls darum bemühen, möglichst viele Bauobjekte an sich zu ziehen, /so daß/ auch in Perioden des starken Nachfragedrucks der Wettbewerb unter den Firmen nur wenig"[2] nachläßt. Die Vorteile einer günstigen Konjunktur werden also durch für das Baugewerbe nachteilige Begleiterscheinungen zum Teil kompliziert, zumal"konjunkturbedingte Vorteile ... vom Unternehmer nicht willkürlich herbeigeführt, sondern allenfalls erhofft werden"[3] können.

(4) Innerhalb der Beobachtung des Wirtschaftsablaufs von besonderer Wichtigkeit ist die Lehre von den S y m p t o m e n[4] der Marktschwankungen, da "das Phänomen 'Konjunktur' ... als s o l c h e s so wenig faßbar wie etwa 'die Beschäftigungslage' des einzelnen Betriebs oder die Aufnahmefähigkeit eines Marktes"[5] ist. "Ähnlich wie wir seine Aufnahmefähigkeit anhand einer Reihe von Marktmerkmalen abzutasten versuchen, können wir auch hier nur auf Grund verschiedener Symptome unsere Schlüsse auf die Nachfrage ziehen"[6].

Zwar gibt es "kein Rezept dafür, welche /s p e z i f i s c h e n/ Marktsymptome für die Beobachtung der Absatz-

---

1) Bauwirtschaft und öffentliche Hand, aaO, S. 86.

2) Ebenda. Vgl. auch Pfeiffer, Karl, aaO, S. 8o2.

3) Bauwirtschaft und öffentliche Hand, aaO, S. 88.

4) Zu einer umfassenden, speziell unter einzelwirtschaftlichen Aspekten belangreichen Gliederung der Konjunktursymptome vgl. Deutsch, Paul, Konjunktur und Unternehmung, aaO, S. 52 ff.

5) Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 376 (Sperrschrift vom Verfasser).

6) Ebenda.

lage ... /im B a u s e k t o r/ in Betracht zu ziehen sind"[1], im Rahmen des bauwirtschaftlichen Schrifttums jedoch offensichtlich am gebräuchlichsten scheinen dies etwa die folgenden - im wesentlichen am Beispiel des Konjunkturrückganges von 1966/67 dargestellten und wegen des anderweitig nicht verfügbaren Materials lediglich auf den G e s a m t baumarkt bezogenen - Indikatoren zu sein[2].

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang - neben den bereits zur Darstellung der Entwicklung im gesamten Hochbausektor und den einzelnen Bauarten angeführten, ebenfalls als Konjunkturbarometer verwendbaren Kennzahlen "Umsatz" und "Arbeitsstunden" - zunächst auf "die Bedeutung des P r o d u k t i o n s i n d e x als ... ein wichtiges Instrument zur Beurteilung der konjunkturellen Entwicklung"[3]. So weist der - wegen verschiedener Unzulänglichkeiten der amtlichen Statistik statt dieser vielfach ersatzweise zitierte - Bauproduktionsindex des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M., in einer sich speziell auf den Hochbau beziehenden Indexreihe bereits seit einigen Jahren - die Rezession von 1966/67 offensichtlich schon ankündigende - abnehmende Zuwachsraten auf[4].

Fernerhin ist die konjunkturelle Entwicklung "der Bauwirtschaft ... u.a. an den P r e i s b e w e g u n g e n zu erkennen"[5]. Obschon die steigenden Kosten zu einer Er-

---

1) Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 376 (Sperrschrift vom Verfasser).

2) Zum amtlichen Quellenmaterial über die statistische Verifizierung der g e s a m t wirtschaftlichen Konjunkturbewegung vgl. u.a. Fürst, Gerhard, Reichen die Informationen über den Konjunkturverlauf aus?, in: Der Volkswirt, 21. Jg., 1967, Heft 51/52, S. 2853 ff.

3) Bihn, Willi R., Kurzfristige Indexziffern der Bauproduktion, Freiburg i.Br. 1961, S. 9 f. (Sperrschrift vom Verfasser).

4) Vgl. Baustatistisches Jahrbuch 1968, aaO, S. 3.

5) Aule, Olgred und Monschaw, Bernd von, aaO, S. 51 (Sperrschrift vom Verfasser). Vgl. auch Würgler, Hans, Konjunkturpolitische Probleme der Bauwirtschaft, in: Bauforschung, aaO, S. 4o.

höhung der Preise drängen, läßt der Baupreisindex ("Bauleistungen am Gebäude") in den letzten Jahren eine stärkere Abnahme des jährlichen Preisanstiegs erkennen, "als es dem Anstieg der Kosten entsprechen würde"[1]. Für das Jahr 1967 konnte - wohl nicht zuletzt als Folge eines durch die in der Periode des Konjunkturaufschwungs ausgebauten Kapazitäten[2] bewirkten starken Wettbewerbsdrucks[3] - bei einem Rückgang des Preisindexes um 3,3 Punkte von 156,7 auf 153,4 (1958 = 100) sogar ein nicht unerheblicher Preis-v e r f a l l festgestellt werden[4].

"Für die Konjunkturbeobachtung ist auch die unterschiedliche Entwicklung der B e s c h ä f t i g t e n z a h l im Bauhauptgewerbe ... interessant"[5]. Während diese bis zum Jahre 1964 mit zum Teil kräftigen Zuwachsraten auf 1,64 Mill. Personen gestiegen war, stagnierte sie bereits im Jahre 1965 im Gegensatz zu anderen Industrien und zeigte 1966/67 mit 1,47 Mill. Beschäftigten eine stark rückläufige Tendenz[6].

Besondere Bedeutung kommt im Rahmen der Konjunkturbeobachtung dem - weiter unten noch eingehender zu besprechenden - monatlichen Ifo- K o n j u n k t u r t e s t zu. Aus der Fülle seiner die konjunkturelle Entwicklung des Baumarktes betreffenden - grundsätzlich auch nach Bausparten gliederungsfähigen - Ergebnisse, die in dem Gedanken, daß bei den Unternehmen erfragte konkrete Z a h l e n a n g a b e n meist ohnehin nur für eine ex-post-Betrachtung nutzbar

---

1) Aule, Olgred und Monschaw, Bernd von, aaO, S. 51.

2) Während die Bauinvestitionen in der Zeit von 1958 bis 1967 um 135 vH gestiegen sind, nahm der Gerätebestand im selben Zeitraum um immerhin 177 vH zu. Vgl. Baustatistisches Jahrbuch 1968, aaO, S. 29.

3) Werlé, Eduard, Kontinuierliches Bauen durch kompensatorische Vergabe öffentlicher Investitionen, in: Die Bauwirtschaft und die Hochkonjunktur, aaO, S. 23.

4) Vgl. Baustatistisches Jahrbuch 1968, aaO, S. 48.

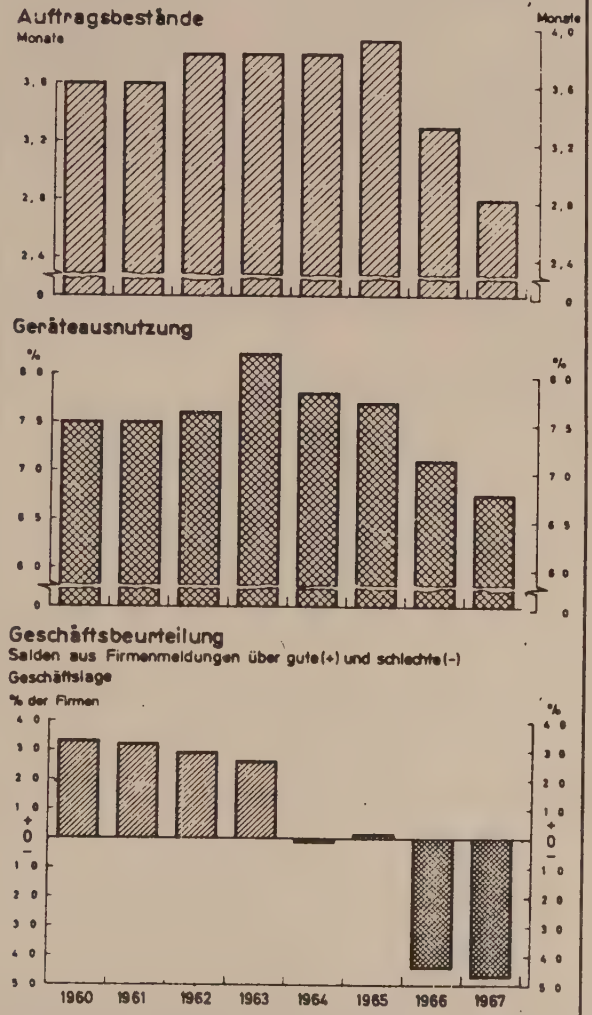
5) O.V., Bauwirtschaft hinter gesamtwirtschaftlicher Entwicklung, in: Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1968, Heft 9, S. 7. (Sperrschrift vom Verfasser).

6) Vgl. Baustatistisches Jahrbuch 1968, aaO, S. 2.

Schaubild 6 :

Die Baukonjunktur

nach Angaben des Ifo Konjunkturtest, jeweils im September



Quelle: Aule, Olgred, Im Schatten der Exportkonjunktur, Bauwirtschaft um die Jahreswende 1968/69, in: Die Bauwirtschaft, 22. Jg., 1968, Heft 51/52, S. 1320.

sind, lediglich die Tendenzen und nicht das Ausmaß der nach dem Unternehmerurteil bisherigen oder zukünftig zu erwartenden wirtschaftlichen Entwicklung wiedergeben[1], seien in vorstehender Graphik 6 für die Jahre 196o bis 1967 einige beispielhaft reproduziert, zumal "sich herausgestellt hat, daß die Korrelation mit den amtlich ermittelten Zeitreihen vorzüglich ist ... und der Test offensichtlich das einzige Verfahren einer gleichzeitig repräsentativen, umfassenden, schnellen und zuverlässigen Konjunkturbeobachtung"[2] darstellt.

Im oberen Teil des Schaubildes wird die Bewegung der Baukonjunktur seit 196o anhand der jeweils im September festgestellten Höhe der Auftragsbestände, die zu Anfang der 6oer Jahre einen deutlichen Anstieg, 1966 einen Rückgang und 1967 das Konjunkturtief erkennen lassen, erfaßt. Einen ganz ähnlichen Konjunkturverlauf zeigen die Angaben zur Geräteausnutzung[3] und Geschäftsbeurteilung der Baufirmen, wobei sich die rückläufige Entwicklung bereits einige Jahre früher anzeigte, 1967 aber ebenfalls ihren Tiefpunkt erreichte.

(3) Der Saisonverlauf

(1) Da die unter den Sammelbegriff "conventions" (z.B. Brauch, Herkommen) als Manifestationen des "Verhaltens der menschlichen Gesellschaft"[4] im weiteren Sinne zu sub-

---

1) Vgl. Berth, Rolf, aaO, S. 223; Fürst, Gerhard, aaO, S. 2853.

2) Berth, Rolf, aaO, S. 224.

3) Hierzu ergänzende Auskünfte über die ebenfalls als Ausdruck der konjunkturellen Entwicklung zu wertenden Investitionsabsichten und -tendenzen im Bauhauptgewerbe, die z.B. im Rahmen der Rezession eine mehr auf Stabilisierung als Erweiterung des Potentials gerichtete Unternehmenspolitik in der Bauwirtschaft erkennen ließen, gibt der Ifo-Investitionstest. Vgl. Aule, Olgred, Konjunkturbelebung - aber nicht nach Maß, in: Baupraxis, 2o. Jg., 1968, Heft 1o, S. 27.

4) Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 388.

sumierenden Ursachen für kurzfristige, rhythmisch gebundene Marktschwankungen im Bausektor nur von geringer Bedeutung sind, soll die Darstellung im wesentlichen auf die Untersuchung der n a t u r bedingten, jahreszeitlichen (S a i s o n -) Schwankungen beschränkt bleiben[1].

(2) Als Produktionszweig, dessen Arbeit sich primär im Freien abspielt, ist das Baugewerbe weitgehend dem natürlichen Wechsel der Jahreszeiten und den Schwankungen des Wetters unterworfen. Die Bausaison als "die für Bauarbeiten günstige Jahreszeit"[2] ist demnach kein fest zu umreißender Zeitraum, sondern hängt neben dem in den W i n t e r monaten auftretenden Schnee und sich verstärkt bemerkbar machenden starken Regen und Nebel insbesondere vom jeweiligen Einsetzen offenen Frühjahrswetters (Ende Februar/Anfang März) bzw. dem Beginn der Frostgefahr (Ende November) ab [3], da solche Witterungsverhältnisse nicht nur beim Bauarbeiter konstitutionelle Widerstände schaffen, sondern auch die Verwendbarkeit des Materials beeinträchtigen: "Beton und Mörtel sind frostempfindlich, das für viele Bauarbeiten nötige Wasser gefriert, durchwässertes Bauholz erzeugt Schwammgefahr u.a.m."[4].

Der Bausektor ist damit wie kein anderer Markt derart tiefgreifenden, unkontrollierbaren und kaum vorhersehbaren Einflüssen klimatischer Natur unterworfen - z.B. kann "etwa die Stillegung einer Baustelle infolge lang anhaltender Regenfälle sämtliche Voranschläge und Kalkulationsgrundsätze über den Haufen"[5] werfen und "selbst große

---

1) Die g e s a m t wirtschaftlichen "Kosten" der saisonalen Baumarktschwankungen in Form einer Sozialproduktsminderung werden auf etwa 2 Mrd. DM geschätzt. Vgl. Aule, Olgred, Optimaler Winterbau, in: Die Bauwirtschaft, 21. Jg., 1967, Heft 47, S. 1079.

2) Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 96.

3) Vgl. ebenda.

4) Ebenda, S. 97; vgl. auch Schoen, Hans-Dieter, Ist Winterbau rentabel?, in: Baupraxis, 19. Jg., 1967, Heft 12, S. 18.

5) Heuer, Jürgen H.B., Preisbildung auf dem Baumarkt, in: Der Baumarkt, aaO, S. 28.

Unternehmen an den Rand des Zusammenbruchs"[1] bringen-, daß diese Situation nur mit dem Stichwort der außerordentlichen "Risikobeladenheit" des Baugewerbes umschrieben werden kann[2].

(3) Der statistische Nachweis saisonaler Schwankungen in der Bauproduktion kann, analog einem häufig im Schrifttum anzutreffenden Verfahren, anhand der vom Bauhauptgewerbe in den einzelnen Monaten geleisteten Arbeitsstunden erbracht werden.

Nach dem in Tabelle 8 demgemäß zusammengestellten - auch für den reinen Hochbau, auf dessen spartenmäßige Untersuchung hier verzichtet werden soll, durchaus repräsentativen - Zahlenmaterial sind die saisonalen Ausschläge der Bautätigkeit deutlich erkennbar.

Während die Bausaison - wie sich aus der entsprechenden Häufung der jeweils durch Unterstreichung gekennzeichneten Höchst- und Niedrigstwerte eines Jahres in der Übersicht ersehen läßt - ihren Höhepunkt etwa in den Monaten Juni bis August erreicht, ist das winterliche Saisontief mit einer im Durchschnitt der Jahre 1958 bis 1967 um immerhin 48 vH unter dem sommerlichen Maximum liegenden Arbeitsstundenzahl[3] im Januar und Februar zu suchen.

Welche jahreszeitlich bedingte Schwankungsbreite die Bautätigkeit im Extremfall aufweisen kann,

---

1) Heuer, Jürgen H.B., Preisbildung auf dem Baumarkt, in: Der Baumarkt, aaO, S. 28.

2) Vgl. ebenda.

3) Der effektive Abfall der Produktion dürfte noch weitaus höher liegen, "da ein großer Teil der im Saisontief geleisteten Arbeitsstunden für die Überholung der Geräte und Maschinen aufgewendet wird, denn in den Sommermonaten werden nur die notwendigsten Reparaturen durchgeführt". Küting, Norbert, aaO, S. 93.

Tabelle 8:

Die Saisonschwankungen im Baumarkt

Darstellung anhand der monatlich im Bauhauptgewerbe geleisteten Arbeitsstunden

1958 bis 1967

Bundesgebiet einschließlich Saarland und West-Berlin

Jahr	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	November	Dezember
	Mill. Arbeitsstunden											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1o	11	12	13
1958	123	12o	143	213	238	241	263	249	255	259	235	2o7
1959	128	122	214	251	245	259	266	253	263	256	238	2o2
196o	138	146	224	236	251	25o	25o	253	248	236	237	192
1961	152	178	239	235	256	254	251	258	248	251	238	167
1962	164	148	177	237	267	258	266	266	252	271	242	156
1963	71	59	178	262	285	263	292	27o	27o	283	256	168
1964	14o	167	2o4	274	267	284	289	261	285	277	254	2o6
1965	168	132	19o	26o	268	275	276	265	278	27o	227	192
1966	126	176	244	252	269	27o	258	26o	267	255	237	179
1967	151	145	2o1	211	225	236	23o	231	233	24o	226	145
	Arbeitsstunden, bezogen auf den jeweiligen Monatsdurchschnitt (= 1oo)											
1958	58	57	67	1oo	112	114	124	117	12o	122	111	98
1959	57	54	95	112	1o9	115	118	112	117	114	1o6	9o
196o	62	66	1o1	1o6	113	113	113	114	112	1o6	1o7	86
1961	67	78	1o5	1o4	113	112	111	114	1o9	111	1o5	74
1962	73	66	79	1o5	119	115	118	118	112	12o	1o8	69
1963	32	27	81	119	129	119	132	122	122	128	116	76
1964	58	69	84	113	11o	117	119	1o8	118	114	1o5	85
1965	72	57	82	112	115	118	118	114	119	116	97	82
1966	54	76	1o5	1o8	118	116	111	112	115	1o9	1o2	77
1967	73	7o	98	1o2	1o9	115	112	112	113	117	11o	7o

Quelle: Errechnet und zusammengestellt nach Witterungs- und Saisonbereinigung der geleisteten Arbeitsstunden-Bauhauptgewerbe, Berechnung der Daten für das Bundesgebiet und für Nordrhein-Westfalen, Gutachten des Ifo-Instituts für Wirtschaftsforschung e.V., München 1968, Tabelle 1 - Bund.

sei am Beispiel des Ablaufs der Saisonalen in den Jahren 1961 und 1963 verdeutlicht. Wie der Februar-Indexwert für die geleisteten Arbeitsstunden, der im Vergleich zum 10-Jahresdurchschnitt von 62 bereits auf 78 lag, zeigt, konnte im Jahre 1961 infolge einer relativ früh einsetzenden milden Witterung der Beginn der Bauarbeiten vorgezogen und die erste Robauwelle entsprechend frühzeitig fertiggestellt werden, weswegen die Beschäftigung in den folgenden (Sommer-) Monaten auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau blieb.- Demgegenüber brachte das Jahr 1963 den genau umgekehrten Fall. Ein langer kalter Winter führte z.B. im Februar mit dem Indexwert von 27 zu mehr als einer Halbierung des sonst zu dieser Jahreszeit "üblichen" durchschnittlichen Umfanges der Bautätigkeit (62), so daß die Beschäftigung im weiteren Verlauf des Jahres auf verhältnismäßig hohem Niveau verlief[1].

---

1) Weitere Möglichkeiten zur Kontrolle des nachgewiesenen baumarktlichen Saisonverlaufs ergeben sich u.a. aus der Statistik der Arbeitsverwaltung, wonach die sich aus der Beobachtung der auch regional gliederungsfähigen Beschäftigten- und Arbeitslosenzahlen sowie der Ausfalltagewerke ergebende Entwicklung "die Angaben über die in den Wintermonaten geleisteten Arbeitsstunden bestätigen". Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 102.

Ein in diesem Zusammenhang nicht unerheblicher Erkenntniswert kommt auch der im Rahmen des monatlichen Ifo-Konjunkturtests für das Bauhauptgewerbe geführten Statistik der witterungsbedingten Störungen zu, bei der die beteiligten Firmen u.a. gefragt werden, "ob die Ausführung der Aufträge im Berichtsmonat durch ungünstige Wetterlage nennenswert erschwert wurde. Die Ja-Stimmen werden mit dem Marktanteil des betreffenden Unternehmens gewichtet und aggregiert ..., /so daß man im Endergebnis/ den gewichteten Prozentanteil der Firmen /erhält/, die im abgelaufenen Monat Produktionsbehinderungen meldeten". Methode zur Witterungs- und Saisonbereinigung baustatistischer Daten, Gutachten des Ifo-Instituts für Wirtschaftsforschung e.V., München, im Auftrage der Wirtschaftsvereinigung Bauindustrie e.V. NRW, Düsseldorf, Darstellung der Methode, München 1968, S. 7.

(4) Der sich aus der Witterungsabhängigkeit der Bauwirtschaft ergebende Saisonrhythmus wirkt sich besonders in der Weise auf die Baubetriebe aus, daß diese "sich von alters her auf eine Beschränkung der Produktion eingerichtet haben, auch wenn die winterliche Witterung durch gelegentliche Perioden milden Wetters unterbrochen wurde ... /und/ die Abschwächung der Produktion zuweilen stärker war als die unmittelbaren Witterungseinflüsse das verlangt hätten"[1]. Die witterungsbedingte Abhängigkeit der Bauwirtschaft entspricht daher "nicht immer den technischen Gegebenheiten"[2], sondern ist zum Teil stark traditionell motiviert. Auf die N a c h f r a g e s e i t e hat sich diese dergestalt übertragen, daß die Bauherren, vor allem des landwirtschaftlichen Baus und Wohnungsbaus, in der Befürchtung, unter Umständen eine mindere Qualität der im Winter produzierten Bauwerke hinnehmen zu müssen, "ihre Aufträge möglichst so /vergeben/, daß sie vor Ende der Bausaison abgeschlossen oder wenigstens unter Dach"[3] sind.

Dies hat wiederum zur Folge, daß, trotzdem der Bedarf nach Bauleistungen im Winter grundsätzlich keineswegs schwächer ist als im Sommer und die unerledigten Bauaufträge sich eigentlich im Winter häufen müßten, "in Wirklichkeit ... die Auftragsvergabe - obwohl sie durch Witterungseinflüsse nicht berührt wird - im Winter noch stärker zurück /geht/ als die Bautätigkeit"[4].

---

1) Kostenstruktur und Preisentwicklung in der Bauindustrie, Gutachten des Ifo-Instituts für Wirtschaftsforschung e.V., München, im Auftrage des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M., München 1963, S. 28.

2) Bauwirtschaft und öffentliche Hand, aaO, S. 135.

3) Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 97.

4) Kostenstruktur und Preisentwicklung, aaO, S. 3o. Anhaltspunkte für eine zahlenmäßige Verifizierung der Saisonschwankungen, wie sie speziell für die A u f t r a g g e b e r s e i t e des Baumarktes kennzeichnend sind, vermittelt die von einigen bauindustriellen Verbänden seit mehreren Jahren geführte, die bisherigen Ergebnisse bestätigende und daher hier nicht noch einmal aufzuführende B a u s t e l l e n s t a t i s t i k, besonders in Form der A n f r a g e - bzw. A u f t r a g s s t a t i s t i k. Vgl. Bauunternehmen und Baumarkt in der Statistik, Stand und Probleme, Hrsg. Betriebswirtschaftliches Institut der Westdeutschen Bauindustrie GmbH, Düsseldorf 1969, S. 44 f.; Wirtschaftsvereinigung Bauindustrie e.V. NRW, Düsseldorf, Geschäftsbericht 1967, S. 31 ff.

Offensichtlich orientieren sich die Bauherren damit "an produktionstechnischen Erfordernissen, die von den Produzenten selbst weitgehend überwunden sind"[1], womit sich die "im Wirtschaftsleben allgemein gültige Regel bestätigt, daß die Techniker ihrer Zeit vorauseilen, während die ökonomische Entwicklung ihnen nur langsam zu folgen vermag"[2]. Im Falle der Bauwirtschaft bedeutet dies, daß "in 8 Monaten weit über 9o % der Produktion der Bauleistungen zu bewältigen sind, während auf die übrigen 4 Monate nur die restlichen lo % entfallen"[3].

Nicht unbeachtlich in diesem Zusammenhang ist auch die bedeutende Rolle der ö f f e n t l i c h e n H a n d . Waren es früher baupolizeiliche Vorschriften - "bis zum ersten Weltkrieg ... /mußten z.B./ Neubauten im allgemeinen überwintern, ehe sie innen und außen verputzt werden durften"[4] - so ist es heute die bereits mehrfach herausgestellte überragende Position der öffentlichen Hand als größter direkter Auftraggeber des Baugewerbes, welche zum Bestehen der Bausaison beiträgt[5]. Hingewiesen sei nur auf die - sich besonders in der Zeit, als das Haushaltsjahr noch vom 1. April bis 31. März dauerte (bis 1961)[6] und die Haushaltsberatungen sich oft bis zum Sommer hinzogen, im Sinne einer kontinuierlichen Bautätigkeit negativ bemerkbar machenden - Gepflogenheiten der Mittelbewilligung und Auftragsvergabe, wonach die Bauaufträge seitens der Behörden oft erst Mitte oder gar Ende des Jahres vergeben werden[7].

---

1) Bauwirtschaft und öffentliche Hand, aaO, S. 135.

2) Ebenda.

3) O.V., Winterbau trotz Auftragsrückgang, in: Informationsbrief des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, Jg. 1966, Heft 9, S. 16.

4) Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 97 f.

5) Vgl. ebenda.

6) Um eine frühzeitige Ausschreibung der Bauaufträge zu ermöglichen, die Ballung der Auftragsvergabe im Sommer abzuschwächen und damit zu einer besseren zeitlichen Streuung der Nachfrage beizutragen", wurde im Jahre 1961 das Haushaltsjahr an das Kalenderjahr angeglichen. Vgl. Gesetz zur Anpassung des Rechnungsjahres an das Kalenderjahr vom 31. Dezember 1959, (BGBl. I, S. 832).

7) Vgl. Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 98.

Da zudem "die für größere Arbeiten notwendigen Mittel nicht geschlossen, sondern von Haushaltsjahr zu Haushaltsjahr in Raten bewilligt werden, sind die bereitgestellten Mittel oft verbraucht, ehe die neuen zur Verfügung stehen. Dies führt zur Stillegung der Bauarbeiten gerade in der Zeit, in der auch die übrigen Auftraggeber nicht gern arbeiten lassen, selbst wenn die Witterungsverhältnisse nicht mehr oder noch nicht die Einstellung der Arbeiten erzwingen"[1].

Auf diese Weise dürften die an das Haushaltsjahr gebundene, aber auch durch ein großes Beharrungsvermögen, das ihr die Loslösung vom überkommenen Saisonrhythmus erschwert, gekennzeichnete behördliche Vergabepolitik den Saisoncharakter des Baugewerbes nicht unerheblich verstärken[2] und "die Wintereinbrüche vorwiegend durch die Ausschreibungen der öffentlichen Hand entstanden"[3] sein.

(5) Im Zuge der seit einiger Zeit zugunsten der Bauwirtschaft angelaufenen risikomindernden Winterbauförderungsmaßnahmen des Staates[4] sowie aufgrund des allgemeinen Arbeitskräftemangels, des tendenziell wachsenden Bauvolumens und des Drucks der fixen Kosten und Termine hat sich das winterliche Saisontief inzwischen jedoch leicht

---

1) Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 98.

2) Vgl. ebenda; Bauwirtschaft und öffentliche Hand, aaO, S. 135.

3) Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 72. Einen Einblick in die jahreszeitlichen Schwankungen des Marktes für Bauvorhaben ausschließlich der öffentlichen Hand gewährt die der verbandlichen Baustellenstatistik zuzuordnende, auf der Basis gesammelter Ausschreibungsergebnisse beruhende Submissionsstatistik. Vgl. Bauunternehmen und Baumarkt in der Statistik, aaO, S. 45; Geschäftsbericht 1967 Wirtschaftsvereinigung, aaO, S. 42 ff.

4) Zur Fülle der in diesem Zusammenhang zu nennenden Verordnungen und Gesetze vgl. u.a. Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 1o5 f.; Öffentliche Hand und Baumarkt, aaO, S. 35; o.V., Erfahrungen mit dem Winterbau 1965/66, in: Informationsbrief des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, Jg. 1966, Heft 12, S. 26 ff.; Jahrbuch des deutschen Baugewerbes 1968, aaO, Teil III, S. 66 f.

abgeflacht[1]. Auch hat sich zunehmend die Erkenntnis durchgesetzt, daß zumindest dort, wo sich der Winter überwiegend als Schlechtwetterperiode darstellt, der im Rahmen witterungsabhängigerer mechanisierter Produktionsweisen[2] technisch durchführbare Winterbau[3] - auch bei durch zusätzlichen Geräteeinsatz, Arbeits- und Materialaufwand verursachten Mehrkosten[4] - durchaus rentabel sein kann.

Hierzu hat nun weniger das Interesse der öffentlichen Hand am Winterbau im Rahmen e i g e n e r Bauvorhaben, das infolge des fehlenden Zwanges zu einer betriebswirtschaftlichen und rentabilitätsorientierten Verhaltensweise hinsichtlich der Planung und Vergabe von Bauprojekten im Winter ohnehin immer noch gewisse "Lähmungserscheinungen" zeigt[5], beigetragen, als vielmehr das zunehmende Engagement p r i v a t e r Bauherren, das neben dem Spekulieren auf finanziell nicht immer klar zu fixierende Vorteile vor allem daraus resultiert, "daß die bei den Bauten entstehenden Mehrkosten durch die durch den Winterbau ermöglichte zeitige Aufnahme /z.B./ der gewerblichen Tätigkeit

---

1) Vgl. Öffentliche Hand und Baumarkt, aaO, S. 34 f.; Küting, Norbert, aaO, S. 94.

2) Hierin dürfte auch der Grund dafür liegen, daß die stärker mechanisierten Großbetriebe einen flacheren Saisonverlauf als die kleineren Betriebe aufweisen. Vgl. Küting, Norbert, aaO, S. 95.

3) Allerdings muß hierbei zwischen Winter- und Frostbau unterschieden werden. Unter letzterem versteht man Bauarbeiten bei kurzem Frost unter 3 Grad Celsius sowie bei anhaltendem Frost, die zwar technisch möglich sind, meist aber doch, da die sich für den Frostbau anzuschaffenden teuren Schutzeinrichtungen angesichts der relativ kurzen Frostperiode in Westdeutschland nicht bezahlt machen dürften, eine genaue Rentabilitätsprüfung erfordern. Vgl. Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 103; Öffentliche Hand und Baumarkt, aaO, S. 37 .

4) Eine Aufstellung der bisher zum Problem der Winterbau-Mehrkosten vorgelegten Gutachten gibt Olgred Aule in seinem Aufsatz "Optimaler Winterbau", aaO, S. 1080.

5) Vgl. o.V., Wegweiser zum verstärkten Winterbau, in: Die Bauwirtschaft, 21. Jg., 1967, Heft 37, S. 853.

diese Mehrkosten wieder einbrachten. Aber auch im Wohnungsbau lohnt sich bei Berücksichtigung der früheren Mieteinnahmen und der geringeren Zwischenkredit- oder Bereitstellungszinsen das Bauen an größeren Vorhaben"[1]. Überdies dürfte sicher mancher Bauherr hoffen, "bei der Vergabe seines Auftrages in der ungünstigen Jahreszeit früher zum Zuge zu kommen als er das sonst erwarten"[2] kann.

(6) Einige das Thema "Bausaison" abschließende Bemerkungen seien dem bereits an anderer Stelle erwähnten Z u s a m m e n h a n g zwischen den jahreszeitlichen und konjunkturellen Schwankungen im Baumarkt gewidmet. In Anbetracht der Tatsache, daß die Bauproduktion schon den erheblichen Belastungen einer relativ starken Saisonbewegung unterliegt, kann dieser in bezug auf kurzfristige Konjunkturschwankungen eine größere Reagibilität als nicht saisonabhängigen Produktionen unterstellt werden, zumal die Konjunktur als "eine Additive zu der bereits vorhandenen Saisonschwankung"[3] zu werten ist.- Bei einem Konjunkturauftrieb rücken Saisonmaximum und -minimum somit auseinander, während sie sich bei einer rückläufigen Konjunkturbewegung einander nähern[4]. Bereits leichte Veränderungen der Nachfrageintensität können daher "in den Sommermonaten zur Unterbeschäftigung oder zur Überhitzung führen"[5].

Als ein in diesem Zusammenhang besonders schwerwiegendes Problem stellt sich dem Marktforscher die rechnerisch-statistische T r e n n u n g von Saison- und Konjunkturschwankungen im Wirtschaftsablauf da. Speziell "von der

---

1) Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 1o4; vgl. auch Kostenstruktur und Preisentwicklung in der Bauindustrie, aaO, S. 3o.

2) Öffentliche Hand und Baumarkt, aaO, S. 37.

3) Küting, Norbert, aaO, S. 98.

4) Vgl. ebenda.

5) Ebenda.

Witterung verursachte Schwankungen der Bauproduktion haben in der Vergangenheit verschiedentlich zur Fehleinschätzung der konjunkturellen Lage geführt"[1], so daß es "vor allem im Winter bei sprunghaft veränderlicher Produktion ... bisher kaum möglich /war/, aus baustatistischen Zahlen die konjunkturelle Entwicklung abzulesen"[2]. Ziel einer im Jahre 1968 vom Ifo-Institut im Auftrage der Wirtschaftsvereinigung Bauindustrie e.V. Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, durchgeführten - allerdings lediglich auf die Produktionsseite bezogenen - Untersuchung war es daher, "die Zusammenhänge zwischen Bauproduktion und Witterung genauer zu ermitteln ... /und/ eine Methode zu finden, mit der die witterungsbedingten Schwankungen der bauwirtschaftlichen Daten erfaßt und so genau quantifiziert werden können, daß die im Vergleich dazu äußerst geringen konjunkturellen Veränderungen deutlich sichtbar werden"[3].

Zur Eliminierung der Witterungs- und Saisoneinflüsse bediente sich das Institut nach verschiedenen Versuchsberechnungen einer im folgenden kurz umschriebenen und im Schaubild 7 ihren bildhaften Niederschlag findenden Vorgehensweise in Form eines regressionsanalytischen Ansatzes[4].- Aus der von Kalenderunregelmäßigkeiten bereinigten statistischen Reihe der vom Bauhauptgewerbe geleisteten Arbeitsstunden (Vgl. Reihe der "statistischen Ursprungswerte" im oberen Teil der graphischen Darstellung) wurde zunächst eine erste vorläufige Trendreihe berechnet. Deren Differenzen zur Ursprungsreihe wurden sodann durch

---

1) Aule, Olgred, Monschaw, Bernd von, Lindlbauer, Jürg-Dieter, Bauwetter kann gemessen werden, in: Die Bauwirtschaft, 22. Jg., 1968, Heft 17, S. 44o.

2) Ebenda.

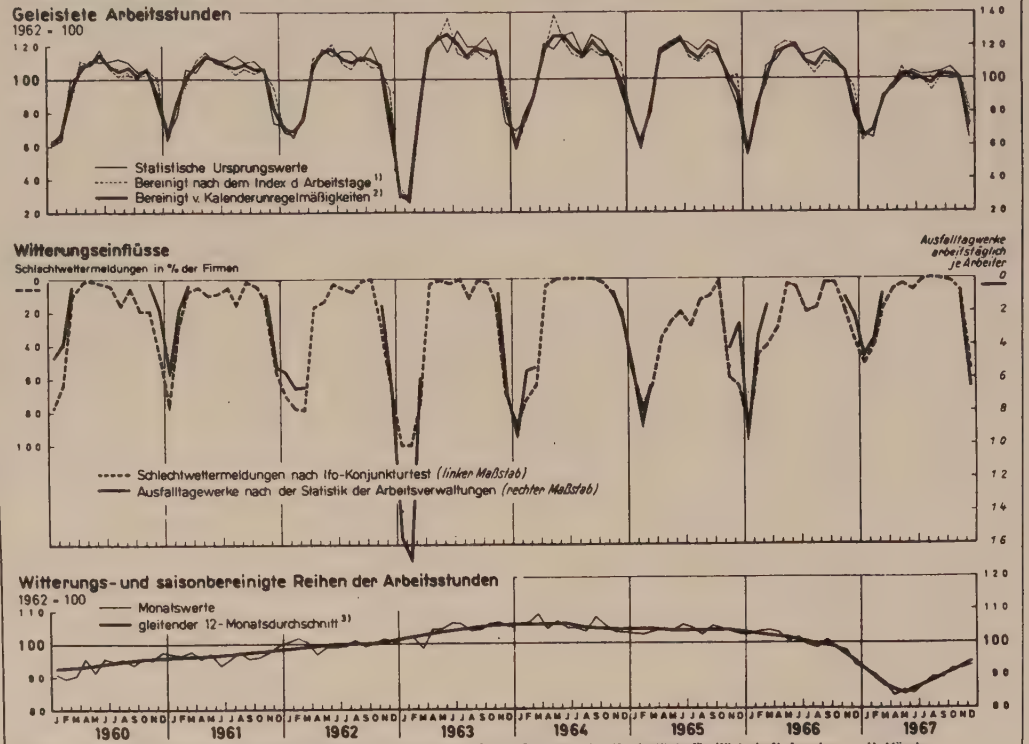
3) Ebenda; vgl. hierzu auch Schorr, Karl-Günther und Lamberts, Willi, Neues Saisonbereinigungsverfahren, in: Wirtschaftskonjunktur, 18. Jg., 1966, Heft 2, S. 38 ff.

4) Vgl. Aule, Olgred, Monschaw, Bernd von, Lindlbauer, Jürg-Dieter, aaO, S. 441 f.

Schaubild 7:

Die Saisonschwankungen im Baumarkt

Berechnungen des Ifo-Instituts aufgrund der geleisteten Arbeitsstunden und Schlechtwettermeldungen im Bauhauptgewerbe



Quelle: Methode zur Witterungs- und Saisonbereinigung baustatistischer Daten, Gutachten des Ifo-Instituts für Wirtschaftsforschung e.V. München, im Auftrage der Wirtschaftsvereinigung Bauindustrie e.V. NRW (Düsseldorf), München 1968, o.S.

die bereits erwähnten - im mittleren Teil des Schaubildes dargestellten - Witterungsvariablen (Ergebnisse der Konjunkturtestmeldungen[1] und Schlechtwetterausfalltagwerke[2]) sowie der Saisonkomponente berichtigt. Die sich hieraus ergebende verbesserte Trendreihe ist, bereinigt um einige irreguläre Schwankungen[3], als endgültige Ergebnisreihe im unteren Teil des Schaubildes dargestellt. Diese bestätigt tendenziell den bereits anhand der Angaben der Sozialproduktsrechnung skizzierten Konjunkturverlauf. Erkennbar unterschiedlich ausgewiesen ist lediglich jeweils die Entwicklung des Jahres 1964. Während nach dem Zahlenwerk der Tabelle 5 der Eindruck eines weiteren konjunkturellen Anstiegs entstehen muß, widerlegen die witterungsbereinigten Zahlen diesen Irrtum: Wenn sich auch infolge des Produktivitätsfortschritts die Bauproduktion statistisch leicht erhöhte, so entsprach dies nicht der Entwicklung der Arbeitsstunden, die im Bundesdurchschnitt abnahmen. Für das Jahr 1964 zeigt deshalb die Reihe der witterungsbereinigten Arbeitsstunden einen der "Stagnation" der Bautätigkeit entsprechenden waagerechten Verlauf[4].

---

1) Da objektive Witterungsdaten wie Temperatur, Windstärke, Niederschlagsmengen und -dauer zur Kennzeichnung des Wetters unter Berücksichtigung bauwirtschaftlicher Belange kaum geeignet erscheinen und außerdem je nach der Art und dem Fertigstellungsgrad des Bauobjektes, des Baugrundes, des gewählten Bauverfahrens und der Mechanisierung der Baustelle die Abhängigkeit vom Wetter sehr unterschiedlich ist, übernahm das Ifo-Institut als spezielle Indikatoren zur "Messung" des Bauwetters die sich aus den - bereits besprochenen - Ifo-Konjunkturtestmeldungen über witterungsbedingte Störungen der Bauproduktion ergebenden Daten. Vgl. Aule, Olgred, Monschaw, Bernd von, Lindlbauer, Jürg-Dieter, aaO, S. 440.

2) Die Einbeziehung der Schlechtwetterausfalltagwerke nach der Statistik der Arbeitsverwaltung wird damit begründet, daß diese "auch bei extrem schlechter Witterung noch genügend reagibel /sind/, was bei den Konjunkturtestdaten nicht der Fall war". Ebenda.

3) Diese beruhen z.T. auf Zufällen oder sind auf statistische Fehler zurückzuführen. Vgl. ebenda.

4) Vgl. ebenda, S. 442.

bb) Aspekte einer Baubedarfsprognose

(1) Zur allgemeinen Problematik

(1) Da grundsätzlich "erst die Voraussage k ü n f t i g e r Marktentwicklungen für unternehmerische Entscheidungen nutzbringend ist"[1], muß die Marktforschung stets in eine Prognose einmünden, auch wenn im speziellen Fall der Bauleistung die zu erwartende Bedarfsentwicklung sehr schwierig zu beurteilen ist.

Insbesondere die Rezession von 1966/67 und die dadurch hervorgerufenen wirtschaftspolitischen Maßnahmen haben "zu starken S c h w a n k u n g e n in den einzelnen Bausparten geführt, die eine Vorausschätzung der k u r z f r i s t i g e n Entwicklung erschweren und die l a n g f r i s t i g e n Vorausschätzungen mit einigen zusätzlichen Unsicherheitsfaktoren belasten"[2].

Die mangelnde Vorhersehbarkeit ökonomischer Tatbestände sowie das Risiko ihrer Projektion resultiert dabei neben den immer noch erheblichen Unzulänglichkeiten in der Erfassung der Dynamik des Wirtschaftsgeschehens vor allem daraus, daß diese letztlich als Ergebnis des nicht mit absoluter Gewißheit, sondern im Prognosezeitpunkt lediglich mit dem größten Wahrscheinlichkeitsgrad voraussehbaren menschlichen Verhaltens anzusehen sind[3].

---

1) Kapferer, Clodwig, Disch, Wolfgang K.A., Absatzprognose, Köln und Opladen 1966, S. 16 (Sperrschrift vom Verfasser).

2) Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 5; vgl. auch Aule, Olgred und Monschaw, Bernd von, Entwicklungstendenzen der Bautätigkeit bis 1977, in: Die Bauwirtschaft, 21. Jg., 1967, Heft 33, S. 768 (Sperrschrift vom Verfasser).

3) Vgl. Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 13; Lamberts, Willi, Die voraussichtliche Entwicklung des Bauvolumens in der Bundesrepublik Deutschland bis zum Jahre 1970, in: Mitteilungen des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung, 14. Jg., 1963, Heft 6, S. 113 f.; Bopp, E.; Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 99.

Dazu kommt noch als den Bausektor besonders kennzeichnendes Merkmal "die verwirrende V i e l f a l t der Einflußfaktoren ..., die den zukünftigen Baumarkt prägen"[1]. Hinzuweisen ist dabei vor allem auf "die Unzahl von Auftraggebern, ... /den/ regional und nach Bauherren unterschiedlichen Bedarf, die globalen und individuellen Finanzierungsmöglichkeiten, wirtschaftspolitische Entscheidungen, das Produktionspotential der Bauwirtschaft"[2] oder etwa die Witterungseinflüsse. Da es nach Auffassung des Ifo-Instituts bisher nicht gelungen ist, "auch nur für die wichtigsten Einflußfaktoren die Abhängigkeiten rechnerisch genau zu erfassen, gegenüber Bauvorausschätzungen, die von Computern mechanisch erstellt worden sind, ... erhebliche Skepsis angebracht"[3] ist und die Regressionsanalysen sowie Trendextrapolationen lediglich dazu dienen können, "einige T e i l aggregate zu bestimmen"[4], sind "die b e s t e n Vorausschätzungsergebnisse ... von dem analytischen Verstand der volkswirtschaftlich geschulten und branchenkundigen Experten zu erwarten, die in ständigem Kontakt mit der Bauwirtschaft und deren Auftraggebern stehen und gleichzeitig einen Überblick über die aktuelle volkswirtschaftliche Entwicklung haben"[5].

(2) Trotz solcher risikoerhöhender Unsicherheiten haben die Dispositionsträger in der Bauunternehmung jedoch zwecks Vermeidung von Fehleinschätzungen marktlicher Entwicklungen und Offenlegung künftiger Markt- und Absatzaussichten auf der Basis möglichst hinreichend fundierter Perspektiven - vor allem im Hinblick auf die P l a n u n g einer wachsenden Mechanisierung der Bauproduktion sowie der einem bedeutenden Marktvolumen angepaßten Geräteanschaffungen und

---

1) Aule, Olgred und Monschaw, Bernd von, aaO, S. 768. (Sperrschrift vom Verfasser).

2) Ebenda.

3) Ebenda.

4) Ebenda.

5) Ebenda.

sonstigen Investitionen[1] - zukunftbezogene, auf die Anpassung an den Markt oder auf seine Beeinflussung gerichtete, insbesondere absatzpolitische Entscheidungen zu treffen[2].-

Dabei soll und kann eine Bauprognose nun nicht dergestalt Hilfestellung leisten, daß sie "die wirtschaftliche Zukunft mit mathematischer Sicherheit und Genauigkeit"[3] voraussagt und als absolut feststehende Größe vorgibt. Sie soll vielmehr durch Angaben lediglich innerhalb eines bestimmten Schwankungsbereichs eine gewisse Orientierungshilfe vermitteln, indem sie die aufgrund gegenwärtig verfügbarer Erkenntnisse - für die Verwendung in der Praxis völlig ausreichende - wahrscheinlichste Entwicklungs-t e n d e n z der Bauproduktion aufzeigt[4]. Als ein Teil der betriebswirtschaftlichen Marktforschung ist es daher nicht ihre Aufgabe, sich etwa "an nationalökonomischen Wachstumstheorien unmittelbar zu beteiligen oder zur wirtschaftspolitischen Problematik des Wirtschaftswachstums Stellung zu nehmen"[5], sondern es kommt ihr "lediglich darauf an, die faktischen Vorgänge der Wirtschaftsentwicklung richtig und rechtzeitig zu erkennen und auf ihre Bedeutung für das einzelne Unternehmen abzuschätzen"[6].

---

1) Vgl. Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 93.

2) Vgl. ebenda, S. 99; Kapferer, Clodwig und Disch, Wolfgang K.A., Absatzprognose, aaO, S. 11 und 22 ff.; Opitz, Lieselotte, Prognosen in der Marktforschung, Wiesbaden 1969, S. 7.

3) Kneschaurek, Francesco, Möglichkeiten und Grenzen der langfristigen Wirtschaftsprognose, in: Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik, 96. Jg., 1960, Nr. 4, S. 421.

4) Vgl. ebenda; Schweizer Baublatt vom 23. Dezember 1966, Nr. 102, S. 30; Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 5.

5) Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 351.

6) Ebenda.- Mit welcher M e t h o d e man in diesem Zusammenhang "zu den richtigen Vorausschätzungsergebnissen kommt, ist für den Benutzer im Grunde gleichgültig, an der Methode kann man .. /lediglich/ bisweilen erkennen, welche Ansprüche man an die Brauchbarkeit einer derartigen Schätzung stellen kann". (Aule, Olgred und Monschaw, Bernd von, aaO, S. 768).- Einen Überblick über die Methoden der Prognose t e c h n i k vermitteln u.a. Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 469 ff.; Kapferer, Clodwig und Disch, Wolfgang K.A., Absatzprognose, aaO, S. 134 ff.

(3) Als Grundlage für den Ansatz einer Hochbauprognose in diesem Sinne bot sich die bereits mehrfach angeführte, unter Verwendung von (modifizierten) Zahlen der DIW-Bauvolumensrechnung für jeweils einen Zehnjahreszeitraum erstellte und jährlich aktualisierte Ifo-Bauvorausschätzung in ihrer dem Verfasser zur Verfügung stehenden Fassung von 1967 an, soweit sie im Rahmen des grundsätzlichen Veröffentlichungsverbots[1] ihrer Ergebnisse verwendet werden konnte.- Dabei erschien es der gliederungsmäßigen Übersichtlichkeit sowie der Verschiedenheit des zugrunde gelegten Materials wegen zweckmäßig, zwischen kurzfristigen, auf einen Zeitraum von ein bis zwei Jahren, also etwa die Dauer des Bauablaufs bezogenen,sowie diese Zeitspanne überschreitenden, mittel- und langfristigen, etwa an für eine Reihe von Jahren geplanten Bauprogrammen orientierten Vorausschätzungen zu unterscheiden[2].

(2) Die kurzfristige Vorausschau

(1) Ordnet man das im Hinblick auf die statistische Verifizierung der - sich meist um einen langfristigen Trend lagernden - kurzfristigen Hochbaumarktentwicklung für etwa ein bis zwei Jahre zur Verfügung stehende Material nach den im Rahmen einer N a c h f r a g e vorausschätzung interessierenden S t a d i e n des B a u a b l a u f s - also etwa den zwischen der Äußerung der Bauabsicht und der Realisierung des Bauwillens liegenden Phasen[3] - in

---

1) Dieses erscheint insbesondere vom wissenschaftlichen Standpunkt völlig unverständlich, zumal diese Arbeit nach dem Urteil des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M., "eine umfassende und wohl auch die einzige in die Zukunft weisende Studie für den Baumarkt in der Bundesrepublik darstellt". O.V., Gebaut wird immer, in: Bauindustriebrief, Jg. 1969, Heft 8, S. 5.

2) Vgl. Kapferer, Clodwig und Disch, Wolfgang K.A., Absatzprognose, aaO, S. 33 ff.; Bauunternehmen und Baumarkt in der Statistik, aaO, S. 39 ff.; Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 59.

3) Als Frist für die g e s a m t e Abwicklungsdauer von Bauvorhaben, also die Zeit zwischen Baugenehmigung und Baufertigstellung, wurden 1967 für den Hochbaubereich etwa 16 Monate angegeben. Vgl. Baukonjunkturspiegel vom

Fortsetzung s. folgende Seite)

chronologischer Reihenfolge, so hat man zunächst von der Bauplanung auszugehen.

Obwohl im Bereich der B a u p l a n u n g die am Anfang jedes Bauvorhabens stehenden B a u a b s i c h t e n lediglich der ö f f e n t l i c h e n Auftraggeber zahlenmäßig erfaßt werden[1], kommt deren Feststellung erhebliche Bedeutung zu, da sich - wie aus den Tabellen 5 und 6 hervorgeht - das gesamte Bauvolumen zu einem maßgeblichen Teil aus Aufträgen der öffentlichen Hand zusammensetzt[2]. Die veranschlagte Höhe der öffentlichen Bauinvestitionen - diese beliefen sich in den letzten Jahren nach den Angaben der Tabellen 6 und 7 auf immerhin rd. 9 bis 10 Mrd. DM - ist dabei aus den jeweiligen Budgets zu ersehen. Unter dem Prognoseaspekt sind die Haushaltspläne als Informationsquelle über die Bauabsichten allerdings nur insofern mit gewissen E i n s c h r ä n k u n g e n verwendbar, als sie häufig erst sehr weit im laufenden Haushaltsjahr verabschiedet werden[3].

Da Bauvorhaben großenteils nicht aus eigenen Mitteln finanziert werden - dies gilt für öffentliche wie private Auftraggeber gleichermaßen -, ist die Bautätigkeit entscheidend von den jeweils gegebenen F i n a n z i e r u n g s m ö g l i c h k e i t e n der Auftraggeber abhängig, so daß die Beobachtung der S t a t i s t i k e n des G e l d - und K a p i t a l m a r k t e s sowie seiner

---

3) (Fortsetzung)
6. Mai 1969, Hrsg. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M., S. 2 ff.; o.V., Das Baujahr 1965, eine Analyse kurz- und langfristiger Prognosen, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 18. Jg., 1965, Heft 2, S. 36.

1) Anhaltspunkte für die Bauabsichten der p r i v a t e n Auftraggeberschaft finden sich, soweit es sich um Industriebetriebe handelt, im Ifo-Investitionstest, der die Investitionsabsichten der gesamten Industrie erfaßt. Vgl. Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 60.

2) Vgl. Bauunternehmen und Baumarkt in der Statistik, aaO, S. 42.

3) Vgl. ebenda, S. 43.

Einflußgrößen (Diskont- und Mindestreservenpolitik etc.) zu einer kurzfristigen Baumarktforschung gehört[1]. - Im Bereich der p r i v a t e n nicht gewerblichen Bauherren dürfte dabei die Kenntnis der Statistiken des Bausparwesens und der Hypothekenzusagen von Nutzen sein[2]. Insbesondere über die Finanzierung des Wohnungsbaus berichten, wie in einem entsprechenden Abschnitt der Partialanalyse noch zu zeigen sein wird, das Bundesministerium für Wohnungswesen und Städtebau in seinem "Bundesbaublatt" sowie das Statistische Bundesamt in der "Statistik der Bewilligungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau"[3]. Aussagen über die Finanzierungsmöglichkeiten privater gewerblicher Auftraggeber sind nur in beschränktem Umfang möglich, und zwar unter Verwendung der sich lediglich auf Aktiengesellschaften beziehenden Bilanzstatistiken[4]. Anhaltspunkte zur Finanzierung ö f f e n t l i c h e r Bauvorhaben ergeben sich aus den bereits erwähnten Haushaltsplänen und Haushaltsstatistiken, "die jeweils für ein Jahr die für die Finanzierung öffentlicher Bauvorhaben bereitgestellten Mittel"[5] ausweisen.

Wenn das Finanzierungsproblem gelöst und die technische Planung durchgeführt ist, "muß für Hochbauten bei der Bauaufsichtsbehörde um die Erteilung der Baugenehmigung nachgesucht werden"[6], so daß man davon ausgehen könnte, daß

---

1) Vgl. Bauunternehmen und Baumarkt in der Statistik, aaO, S. 43.

2) Vgl. Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 67.

3) Vgl. Bauunternehmen und Baumarkt in der Statistik, aaO, S. 44.

4) Vgl. Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 6o.

5) Bauunternehmen und Baumarkt in der Statistik, aaO, S. 44.

6) Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 9.
Eine gewisse Relevanz kommt in diesem Zusammenhang hingegen offensichtlich der -ebenfalls im Rahmen der Bautätigkeitsstatistik geführten- B a u ü b e r h a n g s - s t a t i s t i k zu, welche, allerdings wiederum nach verschiedenen Kriterien, die bereits genehmigten Bauten jeweils zum Jahresende erfaßt und diese nach rohbaufertigen, nach noch nicht unter Dach befindlichen und nach nicht begonnenen unterteilt. Besonders in Form der -1967 zu gut einem Viertel am Gesamtüberhang des Wohn- und Nichtwohnbaus beteiligten (Vgl. Baustatistisches Jahrbuch 1969,aaO, S.42)- genehmigten, aber noch nicht be-
(Fortsetzung der Anmerkung s. folgende Seite)

sich in der Baugenehmigungsstatistik die konkreten Bauabsichten der Auftraggeber für die nächste Zukunft manifestieren. Dem widerspricht jedoch das Ifo-Institut mit dem Argument, die Ergebnisse derartiger Berechnungen seien nicht sehr verläßlich, da "bei weitem nicht alle Baugenehmigungen zu Bauaufträgen führen und ... weil auf Grund der Statistik nicht abgeschätzt werden kann, wie sich die Genehmigungen und die daraus resultierenden Bauaufträge in der Zukunft entwickeln werden"[1].

Nach Erteilung der Baugenehmigung wird sich der Bauherr zur Vorbereitung des Auftrags i.d.R. an einen Bauunternehmer wenden. Während der private Auftraggeber den Bauunternehmer dabei direkt anspricht, vollzieht sich die Bauanfrage der öffentlichen Hand meist im Wege der Submission[2]. Da die amtliche Statistik das Auftragsvolumen nicht erfaßt, wird diese Lücke durch die - alle in Frage kommenden Auftraggebergruppen erfassende - Auftragsstatistik im Rahmen der von einigen bauindustriellen Verbänden (so z.B. in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen) geführten Baustellenstatistik ausgefüllt[3]. Daneben umfaßt die Baustellenstatistik auch eine Zusammenstellung der Submissionsergebnisse, durch deren schnelle Veröffentlichung dem Bewerberkreis seine Chancen für die jeweiligen Aufträge gezeigt werden[4].

---

6) (Fortsetzung)
gonnenen Bauten, deren Auftragsvergabe i.d.R. mehr oder weniger unmittelbar bevorstehen dürfte, ist diese Statistik "für die Beurteilung des Baumarktes des nachfolgenden Jahres ... ein wichtiger Indikator". Bauunternehmen und Baumarkt in der Statistik, aaO, S. 32.

1) Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 9.

2) Vgl. Bauunternehmen und Baumarkt in der Statistik, aaO, S. 44.

3) Anschauliches Zahlenmaterial hierzu findet sich u.a. bei Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 68 ff., sowie in den jährlichen Geschäftsberichten der Wirtschaftsvereinigung Bauindustrie e.V. Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

4) Vgl. Bauunternehmen und Baumarkt in der Statistik, aaO, S. 45.

Die sich nach Prüfung der von seiten der Baufirmen abgegebenen Angebote als nunmehr letzter Schritt anschließende Auftragsvergabe an die Baubetriebe wird im Rahmen des Hochbaumarktes im p r i v a t e n Bereich statistisch nicht berücksichtigt[1]. Ersatzweise herangezogen werden kann die von einigen - lediglich bau i n d u s t r i e l l e n - Verbänden geführte A u f t r a g s s t a t i s t i k, "die als dritter Teil der Baustellenstatistik den beteiligten Firmen einen Überblick über das auf die Bauindustrie zukommende Auftragsvolumen vermittelt"[2].- Über die Auftragsvergaben im ö f f e n t l i c h e n Bereich unterrichtet die "K o o r d i n i e r t e V e r g a b e - s t a t i s t i k" der Finanzbauverwaltungen, welche "sämtliche Bauvorhaben im Bereiche des Bundesschatzministeriums[3], das als oberste bautechnische Behörde für Bauaufgaben des Bundes im Kompetenzbereich der Finanzbauverwaltungen fungiert"[4], erfaßt.

(2) Bezogen sich die bisher angeführten Möglichkeiten einer statistischen Ermittlung des kurzfristig zu erwartenden Bauvolumens ausschließlich auf die Nachfrageseite, so sollen diese im folgenden um zwei an der A n g e b o t s - bzw. P r o d u k t i o n s s e i t e orientierte Informationsquellen ergänzt werden. Es ist dies zunächst der - bereits an anderer Stelle besprochene - monatliche I f o - K o n j u n k t u r t e s t zur Beurteilung der zukünftigen Bautätigkeit des Auftragsbestandes und der Geschäftsentwicklung in der unmittelbaren Zukunft seitens der Bauunternehmer.

Ferner zu nennen in diesem Zusammenhang ist die, zumindest unter dem Aspekt der Wahrscheinlichkeitsrechnung relevante

---

1) Vgl. Bauunternehmen und Baumarkt in der Statistik, aaO, S. 45.

2) Ebenda.

3) Hierunter fallen Verwaltungsgebäude, Institute, sonstige zivile Hochbauten des Bundes, ferner Verteidigungsbauten.

4) Ebenda.

Statistik der witterungsbedingten Störungen, welche, wie bereits ausgeführt - unabhängig von der konjunkturellen Situation - Produktionsschwankungen bis zu ± 6 vH bewirken und damit das jeweilige Bauergebnis erheblich beeinflussen können[1]. So konnte beispielsweise in Anbetracht des außergewöhnlich milden Winters 1966/67 sowie in Berücksichtigung einer langjährigen "Normalwitterung" für den darauffolgenden Winter 1967/68 mit einiger Sicherheit eine Wiederholung derartiger Witterungsverhältnisse ausgeschlossen und für die auf die Winterzeit entfallende Zuwachsrate der Bauproduktion gegenüber dem Vorjahr eine entsprechende witterungsbedingte Abschwächung vorausgesagt werden[2].

(3) Was die Bedeutung der allgemeinen volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der konjunkturellen Situation - soweit diese infolge der relativ langen Abwicklungsdauer von Bauaufträgen kurzfristig überhaupt relevant werden können - für die Vorausschätzung des kurzfristigen Baubedarfs angeht, so konnte das Ifo-Institut beispielsweise für das Jahr 1968 einerseits verhältnismäßig sicher mit einer weiterhin günstigen Wirkung der zur Überwindung der Rezession eingeleiteten Konjunkturstützungsmaßnahmen der öffentlichen Hand[3] sowie einer daraus resultierenden tendenziell zunehmenden Investitionsbereitschaft der gewerblichen Wirtschaft, anderseits aber auch infolge der Einführung der Mehrwertsteuer mit einer Verteuerung der meisten Bauleistungen um 2 bis 4 vH und - zum Schaden der Bauproduktion - einer Einengung des Finanzierungsspielraumes der Bauherren um eben diesen Prozentsatz rechnen[4].

---

1) Vgl. Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 15.

2) Vgl. ebenda, S. 11; vgl. hierzu ferher: Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1966, Heft 6, S. 32; Veypustek, Heinz, Saisonindices als Mittel für kurzfristige Prognosen, in: Der Marktforscher, 12. Jg., 1968, Heft 8, S. 196 ff.

3) Vgl. Stabilität und Wachstum, Jahresgutachten 1967/68 des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Stuttgart und Mainz 1967, S. 8.

4) s. folgende Seite.

Wie das nach den geleisteten Arbeitsstunden gemessene, gegenüber 1967 nahzu unveränderte Bauergebnis für 1968 ausweist, haben sich die genannten Einflußgrößen in ihrer Wirkung auf die Bautätigkeit mit dem Ergebnis einer Stagnation der Bauproduktion offensichtlich gegenseitig aufgehoben[1)], wobei jedoch hinsichtlich der Entwicklung in den einzelnen Bausparten differenziert werden muß. So traf denn die diesbezügliche Prognose des Ifo-Instituts, wonach "die privaten Bauherren angesichts der subjektiven Einmaligkeit 'ihres Bauvorhabens' eher noch Möglichkeiten

---

4) der vorhergehenden Seite
Vgl. Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 26.
Von in diesem Zusammenhang erheblichem informatorischen Wert sind außer dem seit 1964 alljährlich vom "Sachverständigenrat" nach § 6 des Gesetzes über die Bildung eines Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung vom 14. August 1963 (BGBl. I,S. 685) erstellten umfangreichen Gutachten mit einer "Projektion" (i.S. einer realisierbaren Zielvorstellung) der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung im jeweils nächsten Jahr die vierteljährlich erscheinenden Berichte des Bundeswirtschaftsministeriums über"Die wirtschaftliche Lage in der Bundesrepublik", die Monatsberichte der Deutschen Bundesbank - beide enthalten keine quantifizierten Prognosen, sondern nur Analysen der wirtschaftlichen Entwicklungstendenz -, die halbjährlich erstellten und im Durchschnitt erstaunlich treffsicheren Konjunkturprognosen der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Wirtschaftswissenschaftlicher Forschungsinstitute e.V., Bonn, sowie insbesondere der laufende, vom Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M., herausgegebene "Konjunkturspiegel". Dieser enthält, vor allem in Form der "Jahresanalyse", eine Fülle von speziell unter dem Aspekt der Baukonjunktur ausgewählten Daten sowie ebenfalls eine Vorausschau auf das folgende Jahr. Vgl. Stabilität im Wachstum, aaO, S. V ff.; Konjunkturausweis, Das Baujahr 1967 (Jahresanalyse), Hrsg. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M.; Ortlieb, Heinz-Dietrich und Schmahl, Hans-Jürgen, aaO, S. 22 ff.

1) Dies entspricht in etwa auch der auf Basis der Ergebnisse des Ifo-Konjunkturtests geäußerten Vermutung des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie in der vorstehend zitierten Jahresanalyse 1967, wonach Ende Februar 1968 63 vH der befragten Baubetriebe - zumindest für das erste Halbjahr 1968 - mit k e i n e r Änderung der Geschäftslage rechneten. Vgl. Konjunkturausweis, Das Baujahr 1967 (Jahresanalyse), aaO, S. 9.

finden /werden/, zusätzliche Mittel zu mobilisieren"[1] als die öffentliche Hand, bei der die durch Steuerausfälle bedingte Verteuerung der Bauten zu einer entsprechenden Einschränkung des Bauvolumens führen dürfte, insofern zu, als zumindest der gewerbliche und industrielle Bau 1968 gegenüber 1967 eine leichte Zunahme zu verzeichnen hatte, während der öffentliche Hochbau tatsächlich leicht zurückging[2].

(3) Die mittel- und langfristige Vorausschätzung

(1) Das statistische Instrumentarium der lang- und mittelfristigen Baumarkterwartung ist im Verhältnis zu den Möglichkeiten der kurzfristigen Baumarktbeobachtung[3] nicht sehr umfangreich und kann auch nicht Statistiken im herkömmlichen Sinne[4] zum Inhalt haben. Hierbei handelt es sich vielmehr um Untersuchungen, die als Prognose, Projektion u.a.m. veröffentlicht werden"[5]. Das Ifo-Institut legt seiner 10-Jahres-Baumarktprognose daher sowie in Anbetracht der Tatsache, daß die z.B. für eine ökonometrische Modellrechnung etwa in Form der Regressionsanalyse notwendige Definition und Gewichtung auch nur der wichtigsten die zukünftige Baumarktentwicklung beeinflussenden Faktoren - insbesondere wegen ihrer außerordentlichen Vielzahl und gegenseitigen Interdependenz - nahezu unmöglich ist und einer Bauvorausschätzung auf einer solchen Basis deshalb meist nur eine theoretisch-wissenschaftliche Bedeutung zu-

---

1) Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 26.

2) Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1969, aaO, S. 245.

3) Zur S y s t e m a t i k der angeführten Statistiken vgl. die Ausführungen S. 336 ff. dieser Arbeit.

4) Zu denken ist hier vielmehr etwa an die Erfassung strukturpolitischer Zusammenhänge oder von Tatbeständen, wie sie von den großen Rahmenzählungen (Arbeitsstättenzählung, Volks- und Berufszählungen etc.) erfaßt werden. Vgl. Bauunternehmer und Baumarkt in der Statistik, aaO, S. 52.

5) Ebenda.

kommt, die Ergebnisse einer Beobachtung der v o l k s - w i r t s c h a f t l i c h e n V o r g ä n g e zugrunde. Denn "das Klima der Entwicklung eines so partiellen Aggregats, wie es das Bauvolumen darstellt, wird zunächst einmal von den für die Gesamtwirtschaft postulierten Wachstumstendenzen abhängen"[1], so daß "eine Voraussage über das Wachstum des Bauvolumens nur im Rahmen einer gesamten Wirtschaftsprognose gegeben werden"[2] kann.

Eine wachsende Volkswirtschaft setzt in ihrer Eigenschaft als nicht autonome, sondern vor allem der menschlichen Einflußnahme sowie der höheren Gewalt[3] unterworfene Größe eine den sich hieraus ergebenden ständig ändernden Erfordernissen angepaßte Infrastruktur und damit ein Bauvolumen voraus, "das in einem bestimmten Verhältnis zu den gesamtwirtschaftlichen Größen, z.B. zum Sozialprodukt, steht"[4]. Die Bauwirtschaft kann sich langfristig also nur dann günstig entwickeln, "wenn die Gesamtwirtschaft prosperiert, d.h. wenn die Wirtschaft selbst Bauinvestitionen vornimmt, den privaten Haushalten mehr Mittel für Wohnungszwecke zuwachsen und die Einnahmeentwicklung der öffentlichen Haushalte die Infrastrukturinvestitionen zu erhöhen gestattet"[5]. Auf der anderen Seite ist "ein ausgewogenes Wachstum der Gesamtwirtschaft nur denkbar, wenn die Bauproduktion - insbesondere die Infrastrukturinvestitionen - kräftig erhöht werden"[6], und zwar im Verhältnis zur Zunahme des Bedarfs

---

1) Arndt, Klaus-Dieter, Das Bauvolumen von morgen, in: Die Bauwirtschaft und die Hochkonjunktur, Hrsg. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M. 1961, S. 33; vgl. auch Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 8 f.; Lamberts, Willi, aaO, S. 117.

2) Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 95.

3) "Es handelt sich dabei insbesondere um innenpolitische Maßnahmen, um kurzfristige Veränderungen der Finanzierungsmöglichkeiten ... und um Witterungseinflüsse". Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 11.

4) Ebenda, S. 9.

5) O.V., Infrastruktur und Bauwirtschaft, in: Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1969, Heft 9, S. 15.

6) Ebenda.

in einem überproportionalen Maße, da - wie z.B. überfüllte Krankenhäuser und überlaufene Universitäten zeigen - die volkswirtschaftlichen Reibungsverluste infolge einer auf das offenbar zu geringe Investitionswachstum zurückzuführenden mangelhaften Infrastruktur noch eher zu- als abzunehmen scheinen[1].

(2) Unter einer Reihe von für die nächsten 10 Jahre getroffenen demographischen und gesamtwirtschaftlichen Annahmmen, von denen die wichtigsten ein den Zuwachsraten gemäß etwas geringeres Bevölkerungswachstum[2] als bisher, ein leichter Anstieg der Erwerbstätigenzahl sowie eine jährliche Zunahme des Bruttoinlandsprodukts um etwa 4 vH[3] sind, prognostiziert das Ifo-Institut - in der "Annahme, daß die Bauproduktion unter dem Druck des zunehmenden Bedarfs stärker wachsen wird als das Sozialprodukt ... /und zudem/ in absehbarer Zeit nicht den Stand erreichen wird, der für eine optimale Entwicklung der Volkswirtschaft notwendig wäre"[4] - ein Bauvolumen, wie es im Schaubild 8 [5] dargestellt ist.

---

1) Vgl. o.V., Infrastruktur und Bauwirtschaft, aaO, S. 15; Aule, Olgred und Monschaw, Bernd von, aaO, S. 769.

2) Zu den D a t e n des Bevölkerungswachstums, dem infolge der zunehmenden Sättigung des Baubedarfs, insbesondere im Wohnungsbausektor, für die langfristige Beurteilung der Baumarktentwicklung eine immer größere Bedeutung zukommen dürfte, vgl. die vorstehenden Ausführungen zur Regionalanalyse (S. 106 dieser Arbeit).

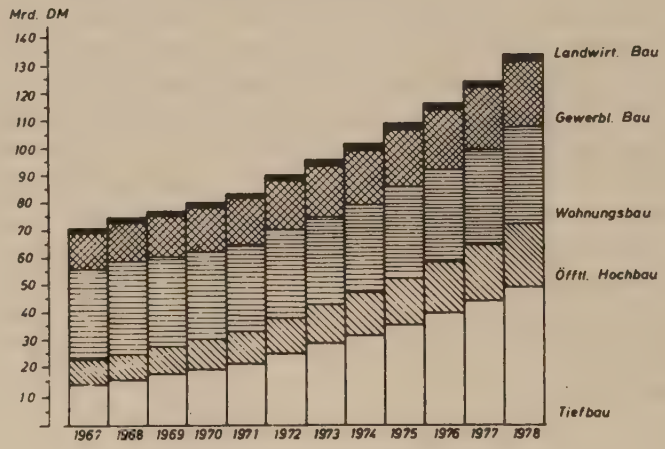
3) Vgl. Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 14; o.V., Perspektiven des Wirtschaftswachstums in der Bundesrepublik Deutschland bis zum Jahre 1980, in: Die wirtschaftliche Lage in der Bundesrepublik Deutschland, Hrsg. Bundesministerium für Wirtschaft, 3. Vierteljahr 1968, S. 4; Raumordnungsbericht 1968, aaO, S. 31.

4) O.V., Infrastruktur und Bauwirtschaft, aaO, S. 14.

5) Obwohl das verfügbare Zahlenmaterial auch die Aufstellung einer spezifizierten T a b e l l e zugelassen hätte, erschien im Rahmen einer Prognose die Form der g r a p h i s c h e n Übersicht sinnvoller, da sie besser als ein umfangreiches Zahlenwerk die T e n d e n z der Entwicklung, auf die es hier ankommt, widerspiegelt. Vgl. Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 99.

Schaubild 8 :

Vorausschätzung des Bauvolumens nach Bausparten in Preisen von 1967.
Zeitraum: 1967 bis 1978.
Bundesgebiet einschließlich West - Berlin.



Quelle: Ergebnisse der Ifo - Bauvorausschätzung 1968 in : Geschäftsbericht 1968 Neue Heimat, a a O, S. 40.

Nach den Angaben der lediglich als Markierung eines vermutlichen Entwicklungstrends der Bautätigkeit zu interpretierenden Übersicht soll nun das g e s a m t e Bauvolumen - einschließlich des nach der zugrunde gelegten Statistik nicht isolierbaren, sich nach allgemeiner Schätzung zur Zeit auf etwa 3o vH belaufenden A u s b a u anteils[1)] - von rd. 71 Mrd. DM im Jahre 1967 bis 1978 um ca. 6o Mrd. DM oder 85 vH auf etwa 132 Mrd. DM ansteigen, was einer jährlichen - um etwa 3 vH über der vermuteten

1) Vgl. Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 48.

jeweiligen Zunahme des Sozialprodukts liegenden[1] - Wachstumsquote von etwa 7 vH entsprechen würde.

Demgegenüber wird innerhalb dieses Zeitraumes dem r e i n e n Hochbau - zugunsten des aufgrund der erheblichen infrastrukturellen Versorgungslücke vom Bedarf her in seiner Expansion absolut gesicherten Tiefbaus[2] - eine jährliche Steigerungsrate von im Durchschnitt lediglich etwa 4 vH prophezeit, womit sich das Hochbauvolumen von 57 Mrd. DM auf 83 Mrd. DM (+ 47 vH) erhöhen dürfte.

Während zum allgemeinen, innerhalb der einzelnen Bausparten recht unterschiedlichen Wachstum des Hochbaus der W o h n u n g s b a u , der im Untersuchungszeitraum nur noch um insgesamt 6 vH wachsen soll und somit praktisch stagniert, sowie der l a n d w i r t s c h a f t l i c h e B a u , der zwar um immerhin 6o vH zunehmen soll, wegen seines absolut gesehen geringen Volumens jedoch eine nur unbedeutende Rolle spielt, kaum nennenswerte Beiträge zu leisten in der Lage sein werden, wird dem g e w e r b l i c h e n und i n d u s t r i e l l e n Bau sowie insbesondere dem ö f f e n t l i c h e n H o c h b a u mit Zuwächsen von 78 vH bzw. 14o vH eine starke Expansion vorausgesagt.

(3) Der zunächst erhebliche W a c h s t u m s u n t e r s c h i e d zwischen H o c h - und T i e f b a u dürfte nach den Angaben des Ifo-Instituts "gegen E n d e der Vorausschätzungsperiode allmählich abnehmen, nachdem /vor allem/ die Wohnungsbauproduktion im Zuge des weiterhin ansteigenden Wohlstandes wieder in eine Periode des leichten Wachstums übergegangen ist"[3]. Außerdem dürfte hier "der

---

1) Dementsprechend soll der im Jahre 1967 bei etwa 12 vH liegende Anteil der Bauten am Sozialprodukt bis 1979 auf ca. 14 vH ansteigen. Vgl. o.V., Gebaut wird immer, aaO, S. 4.

2) Vgl. Aule, Olgred und Monschaw, Bernd von, aaO, S. 769.

3) Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 32.

eigentliche Nachholbedarf der letzten Jahrzehnte von einem nicht unbeträchtlichen Erneuerungs- und Modernisierungsbedarf abgelöst werden"[1]. Wenn im Zuge des - bereits angedeuteten - räumlichen Strukturwandels, vor allem im Zuge der Sanierung von Ballungszentren auch mit erheblichen regionalen Verschiebungen der Baunachfrage zu rechnen ist, so dürfte die Bauwirtschaft insgesamt, obwohl inzwischen "die Zeiten eines fast sprunghaft progressiven Wachstumsprozesses einer konsolidierten, stetigen Aufwärtsentwicklung gewichen sind ..., die in Zukunft keine Spitzenrekorde mehr wird im Gefolge mitführen können"[2], doch "wohl nicht zu den Branchen /zählen/, die in den nächsten Jahren schrumpfen werden"[3].

(4) Wie eingangs dieses Abschnitts bereits betont wurde, läßt sich nun, "auch wenn langfristige Vorausschätzungen wirtschaftlicher Größenordnungen an sich eine unlösbare Aufgabe"[4] darstellen, diese gelegentlich sogar dem "Gesetz der Zwangsläufigkeit der Irrtümer"[5] unterstellt wurden, die W a h r s c h e i n l i c h k e i t d e s Z u t r e f f e n s einer solchen Vorausschau innerhalb gewisser Grenzen - dies ist auch aus dem bisher angeführten Zahlenmaterial erkennbar - mit der empirischen Feststellung begründen, "daß die wirtschaftliche Entwicklung institutionellen Gesetzmäßigkeiten und einer gewissen Kontinuität unterworfen ist, aus denen sich ein /nur von temporären Varianten unterbrochener, in der Hauptsache jedoch/ regelmäßiger Entwicklungstrend - meist ein Wachstumstrend - ab-

---

1) Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 32.

2) O.V., Das Bauvolumen von morgen, in: Berliner Bauwirtschaft, 17. Jg., 1965, Heft 9, S. 289.

3) Ebenda.

4) Hückstedt, Erich, Diagnose, Prognose, Projektion und Perspektive, Wert und Unwert wirtschaftlicher Voraussagen als Entscheidungshilfen für Unternehmer, in: Die Bauwirtschaft, 22. Jg., 1968, Heft 17, S. 435.

5) Ebenda.

leiten läßt"[1], wie er auch der Prognose zugrunde liegt. Anderseits entbehrt jedoch selbst eine auf wissenschaftlicher Basis beruhende Vorausschau "im wirtschaftlichen Bereich, die von so viel komplexen Faktoren außerwirtschaftlicher Art beeinflußt werden kann, immer der gewünschten Genauigkeit, sie bleibt bestenfalls eine Wahrscheinlichkeitsrechnung, die durch die Intuition des Unternehmers ergänzt werden muß, wenn man der Wahrscheinlichkeit näherkommen will. Das gilt vor allem für den Baumarkt"[2].

III. Die Partialmarktbetrachtung

1. Der Wohnungsbau

a) Die Analyse der Marktstruktur

Die bereits aus der Globaluntersuchung sichtbar gewordenen rückläufigen Zuwachsraten der im Rahmen des Gesamtbauvolumens - mit einem Anteil von 16,4 Mrd. DM (37 vH) am Umsatz des Bauhauptgewerbes und einem solchen von 25,2 Mrd. DM (43 vH) an den gesamten Bauinvestitionen (vgl. Tabelle 5 und 7) - allerdings immer noch bedeutendsten Sparte "Wohnungsbau" sowie der Tatsache, daß in der letzten Zeit, vor allem im Vorratseigenheimbau, "zahlreiche Objekte[3] über Monate hinweg, teilweise sogar zu den eigentlichen Baukosten, gänzlich unverkäuflich"[4] blieben, machen, zumal in diesem Zusammenhang sowohl innerhalb der rd. 64 ooo anbietenden Bauunternehmen als auch der etwa 3 ooo nachfragenden Wohnungsunternehmen für die Zukunft mit einer nicht unerheblichen Konzentrationsbewegung zu rechnen sein dürfte[5], "die Dringlichkeit einer Bedarfserfor-

1) Knecht, Albin, aaO, S. 52.

2) Jahrbuch des Deutschen Baugewerbes 1967, aaO, Teil II, S. 2o5.

3) Zeitweise soll es in der Bundesrepublik 25o - 3oo ooo unbelegte bzw. schwer vermietbare Objekte gegeben haben. Vgl. Schoen, Hans-Dieter, Strukturwandel im Wohnungssektor?, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 21. Jg., 1961, Heft 2, S. 35.

4) Ebenda.

5) Vgl. ebenda, S. 38.

schung ... augenscheinlich"[1].

Die zum Zwecke einer ersten überschlägigen Orientierung bisher als sinnvoll erachtete Beschränkung der Untersuchung auf die Analyse v o r a l l e m der Bedarfs ä u ß e r u n g e n und - g e b i e t e soll im Zuge der über summarische Feststellungen hinausgehenden, nach den einzelnen Hochbausparten gegliederten Partialanalyse, so auch im Wohnungsbausektor, auf den infolge seiner außerordentlichen regionalen und sachlichen Differenziertheit die Übertragung der eingangs ausgeführten Charakterisierung des Gesamtbaumarktes durchaus zulässig erscheint[2], durch einige - nur auf die e i n z e l n e n Baubereiche beziehbare - Ausführungen zu den Bedarfs t r ä g e r n und Bedarfs f a k t o r e n ergänzt werden. Auszugehen ist hierbei von der Analyse der Bedarfsträger, denn "die Bedarfsanalyse sucht ... z u n ä c h s t festzustellen, welcher Art die Subjekte sind, die als Abnehmer ... in Betracht kommen"[3].

aa) Charakteristik und Struktur der Bedarfsträger

(1) Da für den Marktforschung treibenden Bauunternehmer die Bedarfsträger vor allem insofern von Bedeutung sind, als sie - im Wohnungsbau keineswegs selbstverständlich - als Nachfrager und Auftraggeber i d e n t i s c h sind, ist in diesem Hochbausektor, etwa in Anlehnung an die konventionelle Unterscheidung von konsumtiven und produktiven Bedarfsträgern[4], zwischen den meist nicht als Einzelpersonen, sondern i.d.R. als private Haushalte auftretenden Trägern des u n m i t t e l b a r e n sowie einer Reihe von Trägern des m i t t e l b a r e n , abgeleiteten Be-

---

1) Schoen, Hans-Dieter, Strukturwandel im Wohnungssektor?, aaO, S. 35.

2) Vgl. Jaschinski, Heinrich, Wohnungsneubau und kaufkräftige Nachfrage, Referat anläßlich der Jahreshauptversammlung am 29./3o. April 1965 der Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Hamburg 1965, S. 3.

3) Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 7o. (Sperrschrift vom Verfasser).

4) Vgl. ebenda, S. 7o ff.

darfs, wie etwa den der Fremdversorgung dienenden Wohnungsbauunternehmen oder öffentlichen Körperschaften der verschiedensten Art, zu unterscheiden, zumal eine private bzw. gewerbsmäßig betriebene Bautätigkeit jeweils recht v e r s c h i e d e n e n Einflußfaktoren, Interessenlagen und Handlungsmaximen unterliegen dürfte[1].

Die besonders im Wohnungsbau zu beobachtende und für die Beziehung Bauherr/Bauunternehmer im Einzelfall - etwa für die A u s w a h l des jeweils zu beauftragenden Bauunternehmens - oft entscheidende Einschaltung des A r c h i t e k t e n in seiner absatz m i t t e l n d e n bzw. absatz b e r a t e n d e n Funktion[2] bleibt, zumal es sich hierbei nicht um den einem s p e z i f i s c h e n Bedarfsträger zuordnungsfähigen Tatbestand handelt, unter dem marktanalytischen Aspekt für die eben getroffene Unterscheidung grundsätzlich ohne Belang.

Den Angaben der amtlichen Baufertigstellungsstatistik zufolge ergibt sich für die Analyse der - ihrem jeweiligen Anteil an den Jahren 1967 fertiggestellten Wohnungen gemäß gegliederten - Nachfrager s t r u k t u r als erster konkreter Anhaltspunkt die nachstehende, grob schematisierte und im Rahmen der folgenden Ausführungen zu präzisierende Gesamtübersicht[3]:

1) Vgl. Knecht, Albin, aaO, S. 24; Sobotschinski, Armin, Wohnungsbedarf und Wohnungsunternehmen, neue Phase der Wohnungswirtschaft, in: Der langfristige Kredit, 16. Jg., 1965, 21. und 22. Folge, S. 606; Duwendag, Dieter, Kapitalmarkt - Baumarkt - Bauinvestitionen: Interdependenzen, in: Wohnungs- und Städtebau in der Konjunktur, Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 68, 1968, S. 40.

2) Vgl. Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 79 f.; Eichholz, Reinhold E., aaO, S. 211.
Als im eigenen Namen und auf eigene Rechnung die Durchführung von Bauvorhaben betreibende g e w e r b l i c h e Bedarfsträger dürfen freiberuflich tätige A r c h i t e k t e n - dies gilt sinngemäß g r u n d s ä t z l i c h auch für den Maklerberuf - "weder nach Kammerrecht noch nach BDA-Satzungsrecht" auftreten, so daß die Nachfrage nach Bauleistungen von d i e s e r Seite ausschließlich auf persönliche Kapitalanlage- bzw. Alterssicherungsobjekte, die "im Verhältnis zum Gesamtbauvolumen der Bundesrepublik .. /naturgemäß keine/ nennenswerte Größenordnung" darstellen, beschränkt bleibt. Auskunft des Bundes Deutscher Architekten (BDA), Bonn, vom 26. August 1970, Auskunft des Rings Deutscher Makler e.V. (RDM), Köln, vom 26. August 1970.

3) Die Zahlenangaben mußten einer sich lediglich auf die 514 000 fertiggestellten N e u b a u wohnungen des Jahres 1967 beziehenden Statistik entnommen werden, dürften jedoch durchaus auch für das gesamte Wohnungsbauvolumen (572 000 Wohnungen) repräsentativ sein. Vgl. Fachserie E, Reihe 3, 1967, aaO, S. 5.

Bedarfsträger	in vH	
I. Private Haushalte	57,1	
II. Wohnungsunternehmen	33,2	
davon:		
1) Gemeinnützige Wohnungsunternehmen (einschl. ländl. Siedlungsunternehmen)		25,5
2) Freie Wohnungsunternehmen		7,7
III. Sonstige Unternehmen (einschl. Bundesbahn und Bundespost)	7,o	
IV. Gebietskörperschaften (einschl. Organisationen ohne Erwerbscharakter)	2,7	
	loo	

(2) Die mit einem Anteil von rd. 57 vH an der Bedarfsträgergesamtheit absolut dominierende Bauherrengruppe der p r i v a t e n H a u s h a l t e [1] ist aufgrund ihrer i.d.R. jeweils nur einmaligen Bedarfsäußerung der Zusammensetzung nach permanenten Veränderungen unterworfen. Die hieraus resultierende, sich durch ein kaum zu schematisierendes Bündel unterschiedlichster Kaufmotive[2] - als

---

1) Diese umfassen h i e r sowohl den privaten Eigenheimbau als auch den nicht der Eigen- sondern der Marktversorgung dienenden privaten Miethausbau. (Vgl. Art. Unternehmenstypen in der Wohnungswirtschaft (Weisser, Gerhard). Handwörterbuch des Städtebaus, Bd. III, aaO, S. 1481). - Als wirtschaftspolitische Interessenvertretung der privaten Bauherren fungiert der Zentralverband der Deutschen Haus- und Grundeigentümer e.V., Düsseldorf.

2) Diese finden ihre Begründung nicht zuletzt in der im Schrifttum gelegentlich vertretenen Ansicht, privater Wohnungsbau sei, zumindest vom Verwendungszweck her gesehen, dem Konsumgüterbereich zuzurechnen und unterliege daher hinsichtlich der Investitionsentscheidung weitgehend den diesen Güterart kennzeichnenden Kaufmotiven. (Vgl. Dörfelt - Claus, H., Gemeinnützige Wohnungsunternehmen, Leistungen und Aufgaben, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 17. Jg., 1964, Heft 9, S. 273; (Fortsetzung der Anmerkung s. folgende Seite).

mögliche Zielsetzung kommen hier z.B. die Deckung des eigenen Wohnungsbedarfs, die Vermögensanlage oder die Altersversorgung in Frage[1] - auszeichnende Vielfalt von Einzelbedarfsträgern[2] erscheint dem Marktforscher kaum erfaßbar. Sie wird im Rahmen der amtlichen (Fertigstellungs-) Statistik auch nur grob nach einigen - die soziale Stellung der Bauherren markierende - Hauptberufsgruppen klassifiziert[3].

---

2) der vorhergehenden Seite
Brüggemann, Josef, Der Wohnungsbedarf, aaO, S. 1).- Demgegenüber neigt der Verfasser, wie im definitorischen Teil der Arbeit bereits dargelegt, dennoch dazu, dem Eigenheim -vor allem aufgrund des langfristigen Charakters einer Kapitalanlage in Immobilienbesitz und des sich hieraus ergebenden, wenn auch nicht immer der scharfen Rentabilitätsanalyse des gewerblichen Investors vergleichbaren, so doch aber i.d.R. wohlüberlegten Kaufentschlusses - zumindest Investitionsguts c h a r a k t e r zuzusprechen. Vgl. Hampe, Asta, Die freie Mietpreisbildung, Stuttgart 1958, S. 61; Bulach, Karl, Marktforschung für Investitionsgüter, in: Absatzwirtschaft, Hrsg. Bruno Hessenmüller und Erich Schnaufer, Baden-Baden 1964, S. 225.

1) Vgl. Flender, August, Neuordnung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft, in: Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft, 16. Jg., 1963, Heft 1o, S. 325.

2) Lucadou stellt in diesem Zusammenhang bereits für das Jahr 1958 folgende hypothetische Rechnung auf: "Wenn ... je Wohnung 28 ooo DM /"genehmigte Bausumme"/ zugrunde gelegt werden sowie je drei Wohnungen ein Bauherr, so errechnen sich bereits bei 8,4 Mrd. DM Genehmigungen in der Gruppe "private Haushaltungen" 1oo ooo Bauherren. Wahrscheinlich ist ihre Zahl noch wesentlich höher". Vgl. Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 122.

3) Danach ergibt sich innerhalb der -zunächst auf den freifinanzierten Wohnungsbau (Neu- und Wiederaufbau) bezogenen- Gesamtheit der in eigener Bauherrschaft bauenden privaten Haushaltsvorstände im Jahre 1967 folgende anteilsmäßige Berufsgruppengliederung (in Klammern der jeweilige Anteil an der Gesamterwerbstätigenzahl): Selbständig Berufstätige 4o,7 vH (11,4 vH), Beamte und Angestellte 2o,5 vH (33,3 vH), Arbeiter 23,4 vH (47,4 vH), sonstige private Haushalte 15,5 vH (8,o vH). Im Rahmen des mit lediglich einem Drittel am gesamten Wohnungsbau beteiligten öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus ergibt sich der hier zu erwartenden stärkeren Beteiligung einkommensschwacher Schichten gemäß eine Gewichtsverschiebung vor allem zugunsten der Arbeiter (3o vH) in Richtung auf ihren tatsächlichen Anteil an der Erwerbstätigenzahl sowie der sonstigen privaten Haushalte (2o,3 vH), während bei einer etwa gleichbleibenden Beteiligung der Beamten und Angestellten (21,8 vH) der Anteil der selbständig Berufstätigen stark zurückgeht (27,8 vH). Vgl. Fachserie E, Reihe 3, 1967, aaO, S. 5; Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 126.

Besondere Beachtung verdienen die Haushalte indessen nicht nur aufgrund ihrer Position als größte Bauherrengruppe, sondern - speziell unter dem Aspekt der für den Bauunternehmer vielleicht zunächst recht abstrakten unmittelbaren Bedarfsträgerschaft - auch als "Benutzer und Verbraucher" von Wohnungen und daher letztlich einzig relevante, Ziel und Richtung der wohnungsbauwirtschaftlichen Tätigkeit entscheidend beeinflussende Subjekte[1] des quantitativen und qualitativen Wohnungsbaubedarfs. Dadurch gewinnt die Beachtung ihres Bestandes und seiner Veränderungen erhebliche Bedeutung für die Bedarfsermittlung im Wohnungsbau[2].

Faßt man unter den Begriff "Haushalt" die "Gesamtheit der zu einer wohn- und hauswirtschaftlichen Gemeinschaft vereinigten Personen"[3], der i.d.R. ein Ehepaar vorsteht[4], die aber auch in Form einer - zahlenmäßig zunehmendes Gewicht gewinnenden - sog. "Einerhaushaltung" von einer allein stehenden Person (jedoch keinem Untermieter) gebildet werden kann[5], dann gliederten sich die rd. 6o Mill. Einwohner

---

1) Vgl. Brüggemann, Josef, Der Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen: seine Aufgaben und Ziele bei der Wohnversorgung breiter Bevölkerungsschichten, in: Verbände der Wohnungswirtschaft, Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Wohnungs- und Siedlungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 59, 1964, S. 17.

2) Vgl. Frick, Wilhelm, Der Wohnungsbedarf, Diss. Zürich 1951, S. 25.

3) Ebenda.

4) Einen wesentlichen Anhaltspunkt für die Haushalts b i l d u n g stellt daher, wie noch zu zeigen sein wird, der Eintritt lediger Personen in den Ehestand (Heiratshäufigkeit) sowie der Bestand heiratsfähiger Altersklassen dar. Als mögliche haushalts a u f l ö s e n d e Faktoren kommen vor allem Tod und Scheidung sowie Wegzüge von Wohnungsinhabern in Frage. Vgl. ebenda, S. 28 und 55; Art. Objektiver Wohnungsbedarf (Fey, Walter). Handwörterbuch des Städtebaus, Bd. III, aaO, S. 17o4; Schütz, Horst, Die Problematik der Wohnungsbedarfsrechnung, in: Allgemeines Statistisches Archiv, 38. Bd., 1954, Heft 3, S. 219.

5) In dieser Umschreibung nicht enthalten sind die sich aus jeweils einer Vielzahl von Personen zusammensetzenden A n s t a l t s h a u s h a l t e jedweder Art sowie Gaststätten, Hotels etc., die keine eigentlichen Wohnungen i.S. der Statistik darstellen. Vgl. Frick, Wilhelm, aaO, S. 26; Bickel, Wilhelm, Wohnungsbedarf und Wohnungsproduktion in Vergangenheit und Zukunft, in: Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik, 95. Jg., 1959, Heft 2, S. 161.

der Bundesrepublik 1967 in etwa 21,7 Mill. Haushalte, wovon 16,3 Mill. (75 vH) Familien - und 5,4 Mill. (25 vH) Einerhaushaltungen[1] waren[2].

Im Rahmen einer wohnungsbauwirtschaftlichen Bedarfsanalyse von Bedeutung ist nun nicht nur die A n z a h l , sondern auch die G r ö ß e der Haushaltungen, wenn man sich beispielsweise vor Augen führt, daß drei kinderlose Ehepaare drei Wohnungen benötigen, ein Ehepaar mit vier Kindern - eine Gruppe von ebenfalls sechs Personen - jedoch nur eine, wenn auch entsprechend größere Wohnung braucht[3]. Die Berücksichtigung der Wandelbarkeit der jeweiligen Haushaltungsgrößen scheint demnach von mindestens ebenso großer Bedeutung zu sein wie die der Bevölkerungszahl, da "weder das Ansteigen noch das Sinken der Bevölkerungszahl ... unbedingt eine Zu- bzw. Abnahme des Haushaltungsbestandes zur Folge"[4] haben muß. So zeigt denn auch tatsächlich, ohne daß dies hier im einzelnen statistisch nachgewiesen werden soll[5], das Verhältnis zwischen der Anzahl der Haushaltungen und der der Einwohner bereits seit Jahren aufgrund der Tatsache, daß die Summe der Haushaltungen - bedingt durch die Überalterung der Bevölkerung, die Abnahme der durchschnittlichen Kinderzahl sowie die allgemeine Wohlstandsteigerung[6] - relativ erheblich

---

1) Im Jahre 1950 konnten erst 19,4 vH (3,2 Mill.) aller Haushaltungen den Einerhaushaltungen zugerechnet werden. Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 39.

2) Vgl. ebenda.

3) Vgl. Bickel, Wilhelm, aaO, S. 160.

4) Frick, Wilhelm, aaO, S. 29.

5) Zu den nach allen denkbaren physiologischen und soziologischen Kriterien wie Geschlecht, Altersaufbau, soziale Stellung (bei Einpersonenhaushalten) oder Haushaltsgröße, Kinderzahl (bei Mehrpersonenhaushalten) etc. gegliederten einschlägigen amtlichen Statistiken vgl. insbesondere die umfassenden Angaben des Statistischen Jahrbuchs für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 23 ff.

6) Vgl. Frick, Wilhelm, aaO, S. 29.

stärker angewachsen ist als die der Einwohner[1], eine stark auseinanderklaffende Entwicklung[2] mit der Folge, daß die durchschnittliche Haushaltsgröße von 3,o Personen im Jahre 195o auf 2,7 Personen für 1967 zurückgegangen ist[3].

(3) Neben den privaten Haushalten ist mit einem Marktanteil am Fertigstellungsvolumen von ca. 33 vH der relativ enge und im Gegensatz zur anonymen Masse der privaten Haushalte für den Bauunternehmer in seinem räumlichen und sachlichen Wirkungskreis meist leicht überschaubare Kreis der W o h n u n g s u n t e r n e h m e n als bedeutendster - i.d.R. durch berufsmäßige Bauexperten vertretener und hinsichtlich der Rationalität der Investitionsentscheidung nach ebensolchen Motiven wie Gewerbebetriebe handelnder - Träger des zusammengefaßten Bedarfs einer Vielzahl von Einzelnachfragern von besonderem Interesse[4].

Bei der Verwirklichung ihrer allgemeinen wirtschaftlichen Zielsetzung, nämlich der Planung, Erstellung, Bewirtschaftung und/oder Veräußerung von Miet- und Eigentumswohnungen sowie Kaufeigenheimen in eigener oder fremder Bauherrschaft[5], können sie sich auf die aus ihrer Stellung als größter geschlossen auftretender Bauherren-

---

1) Während die Bevölkerung des Bundesgebietes von 195o bis 1967 um 19,7 vH zunahm, stieg die Zahl der privaten Haushalte im gleichen Zeitraum um 3o vH mit der Folge, daß sich der Anteil der Ein-Personen-Haushalte von 19,4 vH (195o) auf 25 vH (1967) und der jeweilige Anteil der Zwei-Personen-Haushalte von 25,3 vH auf 28,1 vH erhöhte, während sich der 23 %ige Anteil der Drei-Personen-Haushalte von 195o auf 2o,1 vH ermäßigte und die Vier- und Mehrpersonenhaushalte sogar von 33,3 vH auf 26,8 vH abnahmen. Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 25 ff.

2) Vgl. Frick, Wilhelm, aaO, S. 29.

3) Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 39.

4) Vgl. Aule, Olgred , Methoden und Techniken der institutionellen Marktforschung in der Bauwirtschaft, in: Wohnungsbestandspolitik und Marktforschung, aaO, S. 14o.

5) Vgl. Art. Wohnungsunternehmen (Frommhold, H.), Bauwörterbuch, aaO, S. 266; Flender, August, aaO, S. 325.

gruppe resultierenden Möglichkeiten der Einflußnahme auf die Willensbildung staatlicher und kommunaler Organe z.B. hinsichtlich der Aufstellung von Bebauungs- und Durchführungsplänen oder der Festlegung städtischer Projekte stützen[1].

Eingeteilt werden kann die gewerbliche Wohnungwirtschaft in die beiden Haupttypen der sozialorientierten, gemeinnützigen sowie der "freien"[2] Wohnungsunternehmen[3]. Zur Kategorie der mit der Planung und Durchführung sozialer Bauaufgaben betrauten Trägerorganisationen (25,5 vH Marktanteil) zählen im wesentlichen die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und Heimstättengesellschaften[4].

Da e r s t e r e infolge ihres Gemeinnützigkeitscharakters[5] unter Gewinnbeschränkung nach dem Kostendeckungsprinzip arbeiten und um eine Niedrighaltung der Mieten bemüht sind[6], ist ihnen inzwischen - insbesondere wegen

---

1) Vgl. Elsner, Helmut, Die Konzentration in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft der Bundesrepublik Deutschland, Diss. Mannheim 1964, S. 7o.

2) Das Attribut "frei" bezieht sich hier auf die Nichtexistenz s t a a t l i c h e r Kapitalbeteiligung und Einflußnahme.

3) Vgl. Flender, August, aaO, S. 326.

4) Vgl. Vietor, Albert, Die gemeinmützige Wohnungswirtschaft ist gerüstet, in: Der Volkswirt, 21. Jg., 1967, Beiheft zu Nr. 5o, S. 24.

5) Dieser muß nach dem Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (WGG) vom 29. Februar 194o (RGBl. I, S. 439) und seiner Durchführungsverordnung in der Fassung vom 25. April 1957 nachgewiesen werden. Vgl. Elsner, Helmut, aaO, S. 4 f.; Art. Wohnungsgemeinnützigkeit (Brecht, Julius), Handwörterbuch des Städtebaus, Bd. III, aaO, S. 1732.).

6) Vgl. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft, Jahrbuch 1966/67, Hrsg. Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V. (Köln), Hamburg 1967, S. 89; Schweyer, C., Struktur und Grundlagen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 17. Jg., 1964, Heft 11, S. 339.

ihres erheblichen wirtschaftlichen Gewichts[1] und ihrer, wie etwa das Beispiel der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft "Neue Heimat" zeigt[2], oft überregionalen Bedeutung - eine sozialausgleichende, preisregulierende und marktordnende Funktion zugewachsen.

---

1) Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen - in ihrer organisierten Form identisch mit der Summe aller im Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V., Köln, zusammengeschlossenen und sich in 1o regionale Unterverbände gliedernden etwa 2 ooo Wohnungsunternehmen - sind seit einigen Jahren durch eine Zusammenballung der erstellten Wohnungen auf immer weniger, dafür jedoch rentabler arbeitende Trägerunternehmen einem nicht unbedeutenden Konzentrationsprozeß unterworfen.- Sie haben 1967 - bei einem zu bewirtschaftenden Wohnungsbestand von derzeit ca. 2,7 Mill. eigenen und etwa 2oo ooo fremden Einheiten - in eigener Bauherrschaft, vor allem im Rahmen der Abwicklung des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus, 117 5oo Wohnungen erstellt und damit, gemessen am Rohzugang von 572 ooo fertiggestellten Wohnungen, einen Marktanteil von 2o,5 vH erreicht, der sich unter Einbeziehung der im Betreuungsverhältnis für Dritte erstellten 22 8oo Wohnungen auf 24,5 vH, bei Berücksichtigung von 1o 5oo durch die Heimstättengesellschaften für gemeinnützige Wohnungsunternehmen gebauten Wohnungen auf 26,5 vH erhöht. Vgl. Flender, August, aaO, S. 327; Brüggemann, Josef, Der Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, aaO, S. 9 ff.; Elsner, Helmut, aaO, S. 4 f.; Die Gemeinnützige Wohnungswirtschaft, Jahrbuch 1966/67, aaO, S. 89 ff.; Dörfelt-Claus, H., 151 3oo Wohnungen fertiggestellt, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 21. Jg., 1968, Heft 2, S. 33.

2) Mit einem über die gesamte Bundesrepublik gespannten Netz von Regional- und Organgesellschaften, Geschäfts- und Außenstellen sowie einem Gesamtumsatz von 1,6 Mrd.DM (1967), von dem 1,1 Mrd. DM auf Bauumsätze und o,5 Mrd. DM auf Verwaltungsumsätze entfielen, ist bei einem eigenen Bestand von 2oo ooo Wohnungen, 14 ooo Garagen und 1 75o gewerblichen Objekten - nicht eingerechnet die Betreuungsarbeit für Dritte - die gewerkschaftseigene Unternehmensgruppe "Neue Heimat" (Anteil am Wohnungsbauergebnis der Bundesrepublik: 3,8 vH) das mit Abstand größte gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen.- Besonders erwähnt seien die der Muttergesellschaft Neue Heimat, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg, angeschlossene, mit einem derzeitigen (1967) Auftragsbestand von 1,5 Mrd. DM zunehmend bedeutsame Neue Heimat Kommunal, Gesellschaft zum Bau öffentlicher und sozialer Einrichtungen mbH, Hamburg, die sich mit dem Bau von öffentlichen und kommunalen Einrichtungen befaßt, sowie die mit ihr befreundete Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (GEWOS), Hamburg, die sich durch Grundlagenarbeit auf breitester Basis und Auswertung wissenschaftlicher Forschungsergebnisse Fragen der Wohnungsmarktforschung, vor allem zur Vorbereitung von Stadt- und Gemeindeerneuerungsmaßnahmen, widmet. Vgl. Neue Heimat, Geschäftsbericht 1967, aaO; Handelsblatt vom 6. Mai 1968, Nr. 87, S. 8.

Anders als eine Reihe zumindest größerer Wohnungsunternehmen, verfügen die in der - 11 Regionalgesellschaften umfassenden - Bundesvereinigung Deutscher Heimstätten e.V., Bonn, organisierten und dem Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V., Köln, als außerordentliches Mitglied angeschlossenen H e i m s t ä t t e n g e s e l l s c h a f t e n [1] i.d.R. über einen gebietsmäßig nur begrenzten Wirkungskreis[2]. Im Unterschied zur übrigen gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ist ihnen zudem der Bau, Besitz sowie die Vermietung e i g e n e r Wohnungen untersagt und als ausschließliche Funktion die - sich auf die technische Beratung, die Bearbeitung von Fragen des Bau- und Siedlungswesens, die Beschaffung und Erschließung von Baugelände, die Vermittlung von Hypotheken usw. beziehende - B e t r e u u n g von Einzelbauherren und Wohnungsunternehmen hauptsächlich zum Zwecke der Eigentumsförderung einkommensschwacher Schichten zugewiesen[3].

Die von den sozial verantwortlich handelnden Trägerorganisationen aufgrund ihres Unternehmenszieles der Gewinnerzielung und des Vorgehens nach dem Grundsatz der Privatinitiative recht verschiedenen, seit Aufhebung der Woh-

---

1) Das G e s c h ä f t s v o l u m e n der Heimstättengesellschaften in Form der Baubetreuung betrug 1967 insgesamt etwa 22 ooo fertiggestellte Wohnungen, das Gesamtbetreuungsergebnis seit 1948 55o ooo Wohnungen mit Gesamtkosten von über 16 Mrd. DM. Vgl. Heimstättenarbeit 1967, Jahresbericht der Staatlichen Treuhandstellen für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen, Hrsg. Bundesvereinigung deutscher Heimstätten e.V., Bonn, S. 33.

2) Vgl. Schenk , Wilhelm, Die Heimstätten und ihre Funktion als Organ staatlicher Wohnungspolitik, in: Wohnungsbaufinanzierung, Grundlagen - Träger - Aufgaben, Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 58, 1964, S. 1o2 ff.; Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft, Jahrbuch 1966/67, aaO, S. 91.

3) Vgl. Art. Unternehmenstypen in der Wohnungswirtschaft (Geisser, Gerhard). Handwörterbuch des Städtebaus, Bd. III, aaO, S. 148o ff.; Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft, Jahrbuch 1966/67, aaO, S. 113.- Zur Rechtsgrundlage vgl. Reichsheimstättengesetz vom 25. Februar 1937 (RGBl. I, S. 1291).

nungszwangswirtschaft besonders stark expandierenden und in den verschiedensten Unternehmenstypen und Unternehmensgrößen vorkommenden rd. 8oo[1] f r e i e n W o h n u n g s u n t e r n e h m e n [2] (Marktanteil 7,7 vH) tragen eindeutig erwerbswirtschaftlichen Charakter. Sie befassen sich mit der laufenden Erstellung[3], Bewirtschaftung, Verwaltung und Betreuung von Wohnungen, neuerdings auch dem Eigenheimvorratsbau[4].

---

1) Diese Angabe beruht auf einer Schätzung, da diese Unternehmensgruppe zahlenmäßig -auch nicht von Verbandsseite- erfaßt wird. Vgl. Mitteilung des Verbandes Freier Wohnungsunternehmen e.V., Hamburg, vom 7. November 1968; Schoen, Hans Dieter, Strukturwandel im Wohnungssektor?, aaO, S. 38; Grün, Karl, Herr im eigenen Haus, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 27. Mai 1967, Nr. 12o, S. 5.

2) Organisatorisch zusammengeschlossen sind diese im Verband Freier Wohnungsunternehmen e.V., Hamburg.- Aus der Gruppe der freien Wohnungsunternehmen sei beispielhaft als eines der größten privatwirtschaftlichen Unternehmen dieser Art die sich mit einem der "Neuen Heimat" vergleichbaren Aufgabenkatalog befassende Unternehmensgruppe Dr. Koppe & Co KG, Mainz, genannt. Das Unternehmen konnte bisher insgesamt über 5 ooo Mietwohnungen und ca. 7 ooo Eigenheime (davon rd. 3 7oo eigene Wohneinheiten) im Werte von 625 Mill. DM errichten, wovon auf das Jahr 1967 -bei einem auf die Muttergesellschaft und neun Tochterunternehmen bezogenen konsolidierten Jahresumsatz von 27o Mill. DM- 3o8 Mietwohnungen und 931 Eigenheime entfielen. Vgl. Geschäftsbericht 1967 der Unternehmensgruppe Dr. Koppe & Co KG, Mainz; Handelsblatt vom 31. August 1968, Nr. 135, S. 15.

3) Bei den freien Wohnungsunternehmen ist, wie überhaupt in der unternehmerischen Wohnungsiwrtschaft, der Fall, daß diese s e l b s t bauen, überaus selten. In der Regel lassen sie bauen "d.h., sie schaffen Voraussetzungen für ein Neubauprogramm und geben dem Baugewerbe mittels Werkverträgen bzw. Werklieferungsverträgen den Auftrag zur Durchführung der Erstellungsarbeiten". Vgl. Schauenburg, Rolf,Die Wohnungswirtschaft im Bereich der freien Wohnungsunternehmen, in: Zur Standortbestimmung der Wohnungswirtschaft, Vorträge und Aufsätze des Instituts für Wohnungs- und Siedlungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Heft 14, 1963, S. 43.

4) Vgl. Art. Freie Wohnungsunternehmen (Kock, Werner). Handwörterbuch des Städtebaus, Bd. III, aaO, S. 1762 ff.; Peters, Karl-Heinz, Wohnungsmarkt und Wohnungsbedarf aus der Sicht eines Wohnungsunternehmens, in: Wohnungsmarkt und Wohnungsbedarf - Beiträge zur Marktforschung, Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 62, 1966, S. 47.

(4) Die in der vorstehenden Übersicht unter dem Sammelbegriff " s o n s t i g e U n t e r n e h m e n " zusammengefaßten privaten Unternehmen aus Handwerk, Handel und Industrie[1] sowie die öffentlichen Wirtschaftsbetriebe mit einem Marktanteil von insgesamt 7 vH treten, abgesehen von ihrem Beitrag zur Eigentumsbildung durch Arbeitgeberdarlehen und -zuschüsse, als direkte Nachfrager von Wohnbauten ausschließlich unter dem Aspekt des reinen, i.d.R. gemeinnützigen Zweckbaus in Erscheinung[2]. Sie betreiben - vor allem im Zuge einer die angespannte Arbeitsmarktlage berücksichtigenden betrieblichen Personalpolitik - die zunehmend wichtige Erstellung von Werks- bzw. Dienstwohnungen für Arbeiter, Angestellte und, im Falle der öffentlichen Hand, für Beamte.

(5) Der mit einem Anteil von 2,7 vH am Wohnungsbauvolumen beteiligte Wohnungsbau von G e b i e t s k ö r p e r s c h a f t e n und O r g a n i s a t i o n e n o h n e E r w e r b s c h a r a k t e r gehört ebenfalls in die Kategorie des Zweckwohnungsbaus und dient im wesentlichen der Wohnraumversorgung von Betriebs- und Behördenangehörigen, soweit diese nicht ganz der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft übertragen wurde[3].

In diesem Zusammenhang zu erwähnen ist ferner die - wenn auch vergleichsweise unbedeutende - wohnungswirtschaftliche Aktivität der christlichen Kirchen, die auf evangelischer

---

1) Den Beitrag der gewerblichen Wirtschaft zur Finanzierung des Wohnungsbaus nach dem Kriege in Form von Darlehen, Zuschüssen etc. veranschlagt man auf etwa 15 Mrd. DM. Vgl. Heuer, Jürgen H.B., Neue Probleme und Aufgaben im werksgeförderten Wohnungsbau, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 2o. Jg., 1967, Heft 12, S. 373.

2) Vgl. Weisser, Gerhard, aaO, S. 1481.

3) Vgl. Dörfelt-Claus, H., aaO, S. 276.

Seite[1] beispielsweise zur Gründung der Flüchtlingsstadt Espelkamp im Kreise Lübbecke/Westf. geführt hat und im katholischen Bereich[2] seit dem Ende des zweiten Weltkrieges bis zum Jahre 1962 bereits über 12o ooo Wohnungen entstehen ließ[3].

bb) Die Bedarfsäußerungen und Bedarfsfaktoren

Der Vorgang der Bedarfsbildung im Wohnungsbau vollzieht sich im Kräftefeld einer derartigen Fülle von demographischen, sozio-ökonomischen und psychologischen Aspekten und ist "mit nahezu allen Bereichen der Wirtschafts-, Gesellschafts-, Familien- und Sozialpolitik so innig"[4] verflochten, daß die zur Ermittlung der art- und größenmäßigen Gestalt des Wohnungsbaubedarfs notwendige Analyse zunächst auf scheinbar unüberwindliche Hindernisse stößt. Um diesen Teilbereich des Hochbaumarktes trotz der hiermit verbundenen Vielfalt der Bedarfsäußerungen im Rahmen einer hinreichend brauchbaren S y s t e m a t i k transparent zu machen, erwies sich eine nach qualitativen und quantitativen Aspekten, also den Bedarfs f o r m e n und dem Bedarfs v o l u m e n gegliederte Betrachtungsweise als zweckmäßig[5],

---

1) Spitzenorganisation einer Reihe von auf landeskirchlicher bzw. örtlicher Ebene arbeitenden kircheneigenen Wohnungsunternehmen ist das - allerdings nicht als selbständiger Bauherr auftretende - Evangelische Siedlungswerk in Deutschland e.V., Stuttgart. Vgl. Art. Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland e.V. (Wagner, Hans). Handwörterbuch des Städtebaus, Bd. I, aaO, S. 588.

2) Die von der katholischen Kirche in allen deutschen Bistümern als Diözesansiedlungsträger gegründeten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind organisatorisch im Katholischen Siedlungsdienst e.V., Köln, zusammengefaßt. Vgl. Art. Katholischer Siedlungsdienst e.V. (Wosnitza, Franz). Handwörterbuch des Städtebaus, Bd. II, aaO, S. 896 f.

3) Vgl. Lowinski, Leonhard, Die Kirchen und das Wohnungswesen, in: Verbände der Wohnungswirtschaft, aaO, S. 55 ff.

4) Heuer, Jürgen H.B., Marktforschung als Aufgabe, in: Wohnungsmarkt und Wohnungsbedarf - Beiträge zur Marktforschung, aaO, S. 7.

5) Vgl. Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 98 ff.

zumal im Falle der Bedarfsarten diesen ihre jeweils relevanten Einflußfaktoren, deren Anzahl naturgemäß auf eine charakteristische Auswahl beschränkt werden mußte, direkt zugeordnet werden konnten.

Grundsätzlich steht der Wohnungsbedarf als auslösender Faktor des Wohnungsbaubedarfs in der Rangskala menschlicher Bedürfnisse an zentraler Stelle und bedeutet zunächst einen elementaren, nicht aus anderen Bedürfnissen abzuleitenden objektiven Grund- oder Zwangsbedarf[1], dessen Befriedigung auf die Erzielung eines entsprechenden Grundnutzens[2] gerichtet ist. Da jedoch Wohnbauten auch Güter menschlichen Bedarfs sind, kann der objektive Bedarfscharakter von den mehr oder weniger starken subjektiven Elementen des Zusatznutzens[2][3] überlagert werden.

(1) Die Bedarfsformen unter dem Einfluß ihrer spezifischen Bestimmungsgrößen

Der sich aus einer Reihe verschiedener Bedarfsarten zusammensetzende gesamte Wohnungsbaubedarf[4], der als die Summe der Wohnungen umschrieben werden kann, die erforderlich ist, "um eine allseits befriedigende Wohnungsversorgung herbeizuführen und zu sichern"[5], läßt sich zunächst in den als qualitative Unterversorgung der Bevölkerung mit Wohnungen zu interpretierenden N a c h h o l b e d a r f sowie den neu entstehenden, l a u f e n d e n B e d a r f unterscheiden. Letzteren kann man weiter in den - durch

---

1) Vgl. Knecht, Albin, aaO, S. 23.

2) Vgl. Vershofen, Wilhelm, Die Marktentnahme als Kernstück der Wirtschaftsforschung, Neuausgabe des ersten Bandes des Handbuchs der Verbrauchsforschung, Berlin und Köln 1959, S. 89.

3) Vgl. ebenda.

4) Zu dem an sich kaum erklärungsbedürftigen Begriff " W o h n u n g s b a u " sei festgestellt, daß dieser alle Bauwerke, "die überwiegend und unmittelbar den Wohnungsbedürfnissen dienen", also sowohl z.B. Einfamilienhäuser als auch Wohnblocks, umfaßt. Fachserie E (Bauwirtschaft, Bautätigkeit, Wohnungen), Reihe 2 (Betriebe und Unternehmen des Bauhauptgewerbes), I. Betriebe (Beschäftigung und Umsatz, Gerätebestand), Hrsg. Statistisches Bundesamt, Stuttgart und Mainz 1967, S. 32.

5) Art. Objektiver Wohnungsbedarf (Fey, Walter), aaO, S. 1701.

die laufende Haushaltsvermehrung infolge Eheschließungen und Zuwanderungen verursachten - Zuwachsbedarf, den i.d.R. durch konjunkturelle Einflüsse und die wachsenden Wohnansprüche der Bevölkerung bedingten Zusatzbedarf sowie den auf der Notwendigkeit des Neuaufbaus infolge Brand, Abbruch etc. verlorengegangener Gebäude beruhenden Ersatzbedarf gliedern[1].

(1) Da der Gesamtzahl der etwa 6o Mill. Einwohner umfassenden 21,7 Mill. Haushalte in der Bundesrepublik 1967 in rd. 8,8 Mill. Wohngebäuden immerhin ca. 2o Mill. Wohnungen gegenüberstanden, so daß rein rechnerisch bereits eine Wohnung auf drei Einwohner entfällt, kann, auch wenn infolge der rückläufigen durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie der Zunahme der Ein-Personen-Haushalte auf eine Wohnung immer noch 1,1 Haushalte entfallen[2], der kriegsbedingte bzw. auf strukturelle Mangelerscheinungen zurückzuführende Nachholbedarf, wie auch die am 1. Januar 1969 erfolgte Erklärung nahezu sämtlicher Stadt- und Landkreise zu "weißen Kreisen" und die damit verbundene Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft in Form des Mieterschutzes, der Wohnraumbewirtschaft sowie der Mietpreisbindung (mit Ausnahme der öffentlich geförderten Wohnungen) zeigen[3], als weitgehend gedeckt angesehen werden.

---

1) Vgl. Frick, Wilhelm, aaO, S. 35.- Der in der Literatur häufig anzutreffenden Gliederung in einen nach den "übergeordneten Gesichtspunkten der staatlichen Wohnungspolitik und ihrer Zielsetzung" (Art. Objektiver Wohnungsbedarf (Fey, Walter), Handwörterbuch des Städtebaus, aaO, S. 17o1.) ausgerichteten objektiven sowie einen "von den individuellen Wohnbedürfnissen und Wohnwünschen der einzelnen Familien und Haushaltungen"(Ebenda.) ausgehenden subjektiven Wohnungsbedarf soll nicht gefolgt werden, da hier grundsätzlich nur letzterer interessiert und beide, zumal "sich objektiver und subjektiver Wohnungsbedarf mannigfach vermischen" (Frick, Wilhelm, aaO, S. 37.), definitorisch ohnehin nicht sauber zu trennen sind. Vgl. hierzu auch Droeven, Florent, Zum Problem der Berechnung des Wohnungsbedarfs, in: Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik, 92. Jg., 1956, Heft 1, S. 98.

2) Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 254.

3) Vgl. Bundesbaublatt, 18. Jg., 1969, Heft 1, S. 4; Geschäftsbericht Neue Heimat, 1968, aaO, S. 14 f.

Auf seine ausführliche Diskussion soll deswegen verzichtet werden. Zu einigen Ausführungen über den Versuch seiner zahlenmäßigen Verifizierung sei auf den nächsten Abschnitt verwiesen.

(2) Als mit Abstand bedeutendste Form des laufenden Wohnungsbedarfs stellt sich der aus der natürlichen und wanderungsbedingten[1] Bevölkerungsentwicklung resultierende, in der jeweiligen Zahl der Haushaltsbildungen seinen konkreten Ausdruck findende **Zuwachsbedarf** dar, wobei zum einen der Geburtenüberschuß und die Zahl der Eheschließungen, zum anderen die meist durch wirtschaftsräumliche Strukturveränderungen bewirkte Fluktuation von Arbeitskräften, Aussiedlern, Flüchtlingen und Gastarbeitern die tragenden Einflußfaktoren sind[2].

(3) Der **Ersatzbedarf** findet seine Entstehungsursache vor allem darin, "daß die Wohnungen auch als Güter mit relativ langer Lebensdauer mit der Zeit doch die Fähigkeit verlieren, das menschliche Wohnungsbedürfnis zu befriedigen, da auch sie der Abnutzung unterliegen, in einem bestimmten Alter verbraucht sind und beseitigt werden müssen"[3].

Über die technische Überalterung und Abnutzung hinaus lassen sich als maßgebliche Faktoren des Ersatzbedarfs fernerhin Zweckentfremdung, Ablauf der wirtschaftlichen Lebensdauer und Geschmackswandlungen in Richtung auf ständig steigende Anforderungen an Bauqualität und Wohnkultur sowie nicht zuletzt auch die im Rahmen der staatlichen Struktur- und Raumordnungspolitik angestrebten Maßnahmen

---

1) "Unter Wanderungen sind 'räumliche' Bevölkerungsbewegungen zu verstehen, also Ortsveränderungen von Personen, die mit einer Wohnsitzverlegung verbunden sind". Knecht, Albin, aaO, S. 69.

2) Vgl. Roosch, Heinz, Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in der Bewährung, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 21. Jg., 1968, Heft 12, S. 357; Frick, Wilhelm, aaO, S. 54.

3) Frick, Wilhelm, aaO, S. 59.

zur Stadt- und Dorfsanierung - wie etwa die vor allem in Großstädten erforderliche Auskernung von Baublöcken oder die Beseitigung von Hinterhäusern und schlechten Wohnungen - anführen[1].

(4) Beispiel dafür, daß der Wohnungsbedarf "sich nicht nur infolge neu entstehender oder wegfallender Haushaltungen, sondern auch bei gleichbleibendem zahlenmäßigen Bestand an Haushaltungen"[2] ändert, ist der im Zeichen des Geltungs- oder Erbauungsnutzens stehende und - denkt man z.B. an den Trend zur Zweitwohnung in landschaftlich reizvollen Gebieten oder ganz einfach an die steigenden Ansprüche hinsichtlich Größe und Ausstattung einer Wohnung oder ihre Entfernung zur Arbeitsstätte[3] - in die Kategorie des Wohlstandsbedarfs gehörende sog. Z u s a t z - o d e r W a h l b e d a r f .

Dieser stellt sich damit als eine stark kaufkraftabhängige und daher in den einzelnen sozialen Schichten unterschiedlich bewertete Bedarfsart dar, die sich in Zeiten der Hochkonjunktur in dem Wunsche nach Komfort, Lebensstandard, Wohnkultur oder im Prestige- und Repräsentationsbedürfnis äußert, im Rahmen einer rezessiven Wirtschaftsentwicklung jedoch als eine durch Inflationsfurcht bewirkte Flucht in die Sachwerte erkennbar ist[4].

---

1) Vgl. Frick, Wilhelm, aaO, S. 16 und 59 f.
Der immer wieder auftretenden Diskussion, inwieweit mit dem heutigen, z.T. stark kritisierten (sozialen) Wohnungsbau in Form von architektonisch oft einfallslos und monoton gestalteten "Schlafstädten" und "Wohngettos" bereits wieder die Grundsteine zu neuen Slums - Experten rechnen damit, daß in einigen Jahren 25 vH der 1o Mill. nach dem Krieg erstellten Neubauwohnungen sanierungsreif sein dürften - gelegt werden, widmet das Nachrichtenmagazin "Der Spiegel" (23. Jg., 1969, Heft 6, S. 38 ff.) eine bemerkenswerte Titelgeschichte.

2) Frick, Wilhelm, aaO, S. 57.

3) Vgl. Schoen, Hans-Dieter, Strukturwandel im Wohnungssektor?, aaO, S. 35.

4) Vgl. ebenda; Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 157.

(5) In Durchbrechung der bisherigen Gliederung dieses Abschnitts sollen abschließend einige wesentliche, einer e i n z e l n e n Bedarfsform nicht direkt zurechenbare, sondern für a l l e Bedarfsarten gleichermaßen geltende Einflußfaktoren exemplarisch behandelt werden.

So treten z.B., unabhängig von der vorstehenden Systematik der Bedarfsarten und im Bereich des M i e t w o h n u n g s b a u s noch stärker als beim - von stark p e r s ö n l i c h e n Vorstellungen und Präferenzen abhängigen[1] - E i g e n h e i m b a u sowie vor allem auch seit sich die Wohnungsbauinvestoren im p r i v a t e n Bereich etwa durch "die Einschränkung der öffentlichen Wohnungsbauförderung, ungünstigere Kapitalmarktbedingungen sowie steigende Absatz- und Vermietungsrisiken"[2] als Folge einer sich allmählich normalisierenden Wohnungsmarktlage und im ö f f e n t l i c h e n Sektor durch "relativ sinkende Zuwachsraten des Steueraufkommens ... und vielfach erreichte Schuldendienstgrenzen"[3] veränderten Bedingungen gegenübersehen, ökonomische, d.h. k o s t e n- und e r t r a g s w i r k s a m e A s p e k t e in den Vordergrund der Betrachtung. Für den B a u h e r r n bilden diese etwa als "Risiken und Kosten der Pflege und Nutzung"[4] eines Bauwerks oder einer örtlich günstigen Mietpreissituation den Gegenstand einer Rentabilitätsanalyse, während sie für den Marktforschung treibenden B a u u n t e r n e h m e r wertvolle Indikatoren des Wohnungsbaubedarfs darstellen.

---

1) Zur generellen, besonders bei wachsendem Wohnungsangebot zunehmenden Bedeutung außerökonomischer Faktoren im Zuge der Bildung des Wohnungsbaubedarfs vgl. die grundlegenden Ausführungen von Hampe, Asta, aaO, S. 6o ff.

2) Duwendag, Dieter, Kapitalmarkt - Baumarkt - Bauinvestitionen, aaO, S. 44.

3) Ebenda.

4) Deutsch, Paul, Problemstellung, aaO, S. 59.

So ist es durchaus denkbar, daß - um die in diesem Zusammenhang jeweils w i c h t i g s t e n Faktoren herauszustellen - einerseits die etwa unangemessene Höhe der Baukosten eine hemmende Wirkung auf die Bildung der Eigenheim- und Mietwohnungsnachfrage ausübt, anderseits sich vielleicht günstige, langfristig erzielbare Mietpreise nachfragestimulierend auswirken können[1].

Generelle und eindeutige Aussagen über die Gestaltung, Entwicklung und Funktion des Ertragsfaktors " M i e t p r e i s " sind naturgemäß sehr schwierig, da Mietpreise noch teilweise gebunden und weitgehend von der Art der Wohnungsbaufinanzierung abhängig sind. So unterliegen sie beispielsweise im öffentlich geförderten und steuerbegünstigten Wohnungsbau staatlichen Preisbestimmungen in Form von Höchstpreisvorschriften bzw. Kostenmieten[2], während im frei finanzierten Mietwohnungsbau eine völlig freie Mietpreisgestaltung herrscht. Einen Anhaltspunkt bieten in diesem Zusammenhang die Angaben über die durchschnittliche monatliche Neubaumiete je Quadratmeter im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau[3], der in der Zeit von 1960 bis 1967 von 1,6 DM um 88 vH auf 3 DM anstieg[4]. Wenn im selben Zeitraum die durchschnittliche Wohnfläche je fertiggestellte Neubauwohnung ein Wachstum

---

1) Vgl. Bickel, Wilhelm, aaO, S. 165.

2) Vgl. Krahe, Walter, Die Funktionen des Wohnungsmarktes bei freier Marktwirtschaft, in: Wohnungsmarkt und Wohnungsbedarf, aaO, S. 10.
Welche Probleme sich in diesem Zusammenhang für den Bauherrn ergeben, zeigt eine Wohnungsbedarfsuntersuchung der Wohnungsgesellschaft Neue Heimat Bayern aus dem Jahre 1966, wonach bei 70 vH der Wohnungssuchenden das Netto-Haushaltseinkommen 900 DM nicht überstieg, so daß "bei einer familiengerechten Drei-Zimmer-Wohnung von 65 bis 70qm ... auch bei Anwendung der kalten Richtsatzmiete von durchschnittlich 3 DM im sozialen Wohnungsbau die Belastbarkeit von 20 % des Nettoeinkommens bereits überschritten" wurde. Schoen, Hans-Dieter, Strukturwandel im Wohnungssektor?, aaO, S. 35.

3) Für den freifinanzierten Wohnungsbau liegen Angaben zu den nachfolgend genannten Kennzahlen nicht vor.

4) Vgl. Bundesbaublatt, 17. Jg., 1968, Heft 5, S. 219.

von 67,9 qm um lediglich 12 vH auf 76,1 qm aufzuweisen hat[1], so kann das im Verhältnis zur Zunahme der Wohnfläche überproportionale Anwachsen der Durchschnittsmiete in den letzten Jahren nun nicht als ein entsprechender Rentabilitätszuwachs für den Bauherrn betrachtet werden, sondern ist vor dem Hintergrund gehobener Wohnansprüche, der Einkommensentwicklung[2] sowie vor allem der Baukostensteigerung zu interpretieren.

Während sich aus der im amtlichen Index für Bauleistungen am Gebäude wiedergegebenen G e s a m t p r e i s e n t w i c k l u n g im Wohnungsbau[3], die über die Problematik

---

1) Vgl. Bundesbaublatt, 17. Jg., 1968, Heft 5, S. 219.

2) Der für die gesamte Nachfragesituation überaus bedeutsame Zusammenhang zwischen Miete und Einkommen hat seinen wissenschaftlichen Niederschlag im sog. S c h w a b e s c h e n G e s e t z von 1868 gefunden, nach dem mit steigendem Einkommen der Bedarfsträger ein prozentual immer geringerer Teil der Ausgaben für die Wohnungsmiete aufgewendet werden muß und umgekehrt. Hinsichtlich ihrer a k t u e l l e n Relevanz muß sich diese Erkenntnis allerdings die Einschränkung gefallen lassen, daß sie nur für "gleichartige ökonomische" /(Heuer, Jürgen H.B., Der Wohnungsmarkt als Funktion von Miete und Einkommen, in: Wohnungsmarkt und Wohnungsbedarf, aaO, S. 22 f.) Schichten gilt und heute zudem durch das "Gesetz des wachsenden oder sozialbedingten Wohnungsbedarfs" zu ergänzen ist, wonach ein "steigendes Realeinkommen und laufend erhöhtes Wohnungsangebot eine Automatik progressiver Wohnungsnachfrage ... /auslösen/, deren Ursachen auf außerökonomischen Antrieben beruhen". Ebenda.

3) Der Preisindex für Bauleistungen am (Wohn-) Gebäude stieg z.B. von 1954 (= 1oo) bis 1966 um 8o vH auf 156,7; für 1967 war ein Rückgang auf 153,4 zu verzeichnen (Vgl. Baustatistisches Jahrbuch 1968, aaO, S. 48.). Einen genaueren Einblick in diesen Zusammenhang vermittelt die hilfsweise Heranziehung einer vom Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M., durchgeführten Analyse der veranschlagten reinen B a u k o s t e n . Danach stiegen diese je (genehmigte) Neubauwohnung im gleichen Zeitraum von 15 5oo DM um 223 vH auf 5o 1oo DM (gegenüber 1967 keine Veränderung). Von dieser Kostensteigerung um 34 6oo DM entfällt jedoch -dies muß im Rahmen einer realistischen Betrachtungsweise berücksichtigt werden- nur ein Betrag von 15 oooDM (43 vH) auf e c h t e P r e i s s t e i g e r u n g bei den Bauleistungen. Die übrige Kostenerhöhung resultiert aus der Vergrößerung der gebauten Wohnungen (1954 im Durchschnitt 58 qm, 1966 83 qm) und der laufenden qualitativen Verbesserung hinsichtlich der Ausstattung. Vgl. Bauwirtschaft im Zahlenbild 1967, aaO, Graphik 11.

ihrer Entwicklung hinaus nur wenig aussagekräftig ist und lediglich zu Verdeutlichung einer gewissen Entwicklungstendenz herangezogen werden kann, nur schwerlich ein eindeutiger Zusammenhang mit der Bedarfskurve konstruieren läßt[1], werden, wie zahllosen Pressebeiträgen zu entnehmen ist, sicherlich nicht wenige Bauherren durch die übermäßige Steigerung e i n z e l n e r Kostenelemente, wie etwa der Baulandpreise[2] oder der Finanzierungskosten[3], von ihrem Bauvorhaben abgehalten[4].

---

1) Vgl. Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 158.

2) Allein im Zeitraum 1962 bis 1967 stiegen nach der auf Kaufpreissammlungen der Bewertungsstellen der Finanzämter beruhenden offiziellen Baulandpreisstatistik die Preise für b a u r e i f e s L a n d (d.h. erschlossene, jederzeit bebaubare Grundstücke innerhalb eines Bebauungsplanes) von durchschnittlich 14,8o DM/qm um 71 vH auf 25,3o DM/qm. Die Preise für R o h b a u l a n d (d.h. Bauland innerhalb eines Bebauungsplanes) erfuhren eine Steigerung von 9,5o DM/qm um 5o vH auf 14,3o DM/qm.- (Vgl. Bellemann, Walter, Die Bedeutung der Marktforschung für die Unternehmenspolitik, in: Wohnungsbestandspolitik und Marktforschung, aaO, S. 133; Geschäftsstelle Öffentliche Bausparkassen, Bonn, Jahresbericht 1967, S. 36 f.; Geschäftsbericht 1968 Neue Heimat, aaO, S. 34 ff.).-
Der durch die Atomisierung von Angebot und Nachfrage einerseits sowie die örtliche Gebundenheit der Makler anderseits normalerweise geringen T r a n s p a r e n z des Grundstücksmarktes, auf dem 1966 im Rahmen von 117 ooo Kaufverträgen insgesamt 158 Mill. qm Bauland im Werte von ca. 3 Mrd. DM umgesetzt wurden (Vgl. Fey, Walter, Umsatzschrumpfungen am Baulandmarkt, in: Bundesbaublatt, 17. Jg., 1968, Heft 4, S. 158 ff.), hat man durch die Einrichtung sogenannter Immobilien-Börsen, entgegenzuwirken versucht. Diese - organisatorisch meist Industrie- und Handelskammern angeschlossenen - mittlerweile auf eine Zahl von 2o angewachsenen Institutionen sollen den Maklern die Möglichkeit zum Gedankenaustausch, zur Kontaktpflege und Anknüpfung vom Geschäftsbeziehungen geben, womit eine genauere Marktübersicht, exaktere Bedarfsdeckung sowie bessere Beratung der Kunden erreicht werden soll. (Vgl. Kribitz, Kurt, Makler denken an das Gemeinschaftsgeschäft, in: Handelsblatt vom 2o./21. Januar 1967, Nr. 15, S. 12. Schneider-Düsseldorf, Gottfried, Die doppelte Marktfunktion der Immobilien-Börsen, in: Handelsblatt vom 6./7. September 1968, Nr. 172, S. 17.).- Eine analoge Zielsetzung verfolgt die jüngst in Frankfurt a.M. gegründete icd-Immobilien-Computer-Dienst Datentreuhand GmbH & Co, die mittels eines Univac Real-Time-Computers ihrem über Fernschreiber angeschlossenen Kreis von Gesellschaftern aus der Immobilien-, Bau- und Bankbranche in Sekundenschnelle die nötigen Informationen vermittelt und daher einen überregionalen Marktausgleich ermöglicht. Vgl. Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 22. Januar 1969, Nr. 69, S. 15.

3) und 4) s. folgende Seite.

Ohne daß das außerordentlich differenzierte und unübersichtliche Gebiet der W o h n u n g s b a u f i n a n z i e r u n g hier in allen Einzelheiten behandelt werden kann, soll dieses, da es gewisse Aufschlüsse über die als letzte Bedarfsstufe auftretende marktwirksame, d.h. zahlungsfähige N a c h f r a g e und damit über die entscheidend von der allgemeinen Verfassung des Geld- und Kapitalmarktes abhängigen und an der Höhe des Kapitalmarktzinses bzw. des Diskontsatzes erkennbaren - Möglichkeiten zur R e a l i s i e r u n g des Wohnungsbaubedarfs vermittelt, anhand einiger, primär auf die H e r k u n f t der Finanzierungsmittel abgestellter Ausführungen skizziert werden[1].

Hinsichtlich der F r i s t i g k e i t gliedert sich die Wohnungsbaumarktfinanzierung in eine k u r z fristige - im Rahmen der fortschreitenden Abwicklung eines Bauauftrages vorwiegend für Abschlagszahlungen an den Bauunternehmer gedachte und im wesentlichen G e l d m a r k t mittel in

---

3) und 4) der vorhergehenden Seite.

3) Zur Frage der Z i n s e m p f i n d l i c h k e i t der Bedarfsträger liegt eine sehr aufschlußreiche Untersuchung von Duwendag vor, nach der besonders im frei finanzierten, meist mit einem hohen Fremdfinanzierungsanteil arbeitenden M i e t wohnungsbau -im Gegensatz zum etwa über eine Bausparkasse steuerbegünstigt und relativ zinsunempfindlich finanzierenden Eigenheimbaudergestalt eine außerordentliche Zinsreagibilität festgestellt wird, daß bei stark ansteigenden Zinssätzen ein spürbares Nachlassen der an den Baufertigstellungen des um zwei Jahre späteren Zeitraumes gemessenen Investitionsentscheidungen erkennbar ist. Vgl. Duwendag, Dieter, Wie zinsempfindlich sind Bauherren?, in: Der Volkswirt, 21. Jg., 1967, Heft 25, S. 12o8; vgl. hierzu auch o.V., Der Zinsanstieg schlägt im Wohnungsbau durch, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 9. Juli 1969, Nr. 155, S. 17.

4) Vgl. Gerland, Erwin, Das Ärgernis der Baupreise, in: Der Volkswirt, 19. Jg., 1965, Heft 49, S. 2658.

1) Vgl. Schoen, Hans-Dieter, Prognosen für den Wohnungsbau, in: Bauen und Wohnen, 2o. Jg., 1965, Nr. 11, S. 14; Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 67.

Anspruch nehmende (Zwischen-) Finanzierung bis zu drei Jahren-sowie eine m i t t e l- und l a n g fristige, sich wegen der i.d.R. langfristigen Bindung der Geldmittel an den K a p i t a l m a r k t wendende Finanzierung bis zu 12 bzw. 4o Jahren[1], die hier im Mittelpunkt der Betrachtung stehen soll.

Bezieht man neben den K a p i t a l m a r k t m i t t e l n als weitere bedeutsame p r i v a t e Finanzierungsquelle die unter dem Sammelbegriff " s o n s t i g e M i t t e l " zusammengefaßten Eigenmittel der Bauherren, Arbeitgeberdarlehen, Privathypotheken etc. sowie die vor allem zur nachstelligen Beleihung von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau verwandten ö f f e n t l i c h e n M i t t e l mit in die Betrachtung ein, so ergibt sich die der nachstehenden Tabelle 9 zugrunde liegende Gliederung der für den Zeitraum 1961 bis 1967 in ihrer absoluten Höhe und nach ihrem jeweiligen Anteil an der Gesamtfinanzierung aufgeführten Finanzierungsquellen, wie sie der Wohnungsbaumarktanalyse und -beobachtung durchaus brauchbare Anhaltspunkte zu liefern vermag.

Mit einem Volumen von ca. 17 Mrd. DM und einem Anteil von 7o vH (1967) am gesamten Wohnungsbau-Investitionsaufwand nehmen die K a p i t a l m a r k t m i t t e l die mit Abstand bedeutendste Position ein. Dabei deuten die im Verhältnis zu den anderen Finanzierungsmitteln überproportionalen Zuwachsraten - allein im Untersuchungszeitraum ist ein Wachstum des relativen Anteils von 5o vH auf 7o vH zu verzeichnen - die wachsende Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes an[2].

---

1) Vgl. Frey, Herbert, Die Finanzierung des Wohnungsbaues in der Bundesrepublik, in: Die Bauwirtschaft, 18. Jg., 1964, Heft 41, S. 1o66.

2) Vgl. Klein, A., Die Wohnungsbaufinanzierung im Jahre 1967, in: Bundesbaublatt, 17. Jg., 1968, Heft 4, S. 15o. Die an sich erstaunliche Tatsache, daß im Rezessionsjahr 1967 trotz sinkender Baupreise und einer rückläufigen Anzahl der Baugenehmigungen das Finanzierungsvolumen lediglich um insgesamt 2,5 Mrd. DM abnahm, ist darauf zurückzuführen, daß "in größerem Umfange Überbrückungskredite, mit denen einzelne Bauherren die Phase der schlimmsten Hypothekenverteuerung in 1966 überbrückt haben, durch Hypothekenzusagen und Auszahlungen konsolidiert worden" sind. Ebenda, S. 154.

Tabelle 9:

Die Finanzierung des Wohnungsbaues
(Effektiver Aufwand)
1961 bis 1967
Bundesgebiet einschließlich West-Berlin

Finanzierungsquellen	1961		1962		1963		1964		1965		1966		1967	
	Mill.DM	vH	Mill.DM	vH	Mill.DM	vH	Mill.DM	vH	Mill.DM	vH	Mill.DM	vH	Mill.DM	vH
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Mittel des Kapitalmarktes														
Sparkassen	2 620	14,7	2 920	14,8	3 342	15,7	3 822	15,7	4 148	16,3	4 272	16,0	4 199	17,3
Pfandbriefinstitute														
Private	1 493	8,4	1 907	9,6	2 087	9,8	2 323	9,5	2 283	9,0	1 927	7,2	2 251	9,3
Öffentliche	1 314	7,4	1 722	8,7	1 731	8,2	1 964	8,1	1 779	7,0	1 494	5,6	1 489	6,2
Lebensversicherungsinstitute	700	3,9	705	3,6	820	3,9	1 023	4,2	1 309	5,1	1 576	5,9	1 145	4,7
Sozialversicherungsträger	115	0,7	165	0,8	197	0,9	243	1,0	278	1,1	300	1,1	317	1,3
Bausparkassen														
Private	2 303	12,9	2 615	13,2	2 924	13,8	3 405	14,0	3 805	14,9	4 481	16,8	4 601	19,0
Öffentliche	1 482	8,3	1 695	8,6	1 927	9,1	2 279	9,3	2 522	9,9	2 854	10,7	2 942	12,2
Summe	10 027	56,3	11 729	59,3	13 028	61,4	15 059	61,8	16 124	63,3	16 904	63,3	16 944	70,0
II. Öffentliche Mittel														
Bundeshaushaltsmittel														
Allg. sozialer Wohnungsbau	142	0,8	174	0,9	204	1,0	198	0,8	155	0,6	78	0,3	126	0,5
Sonderaktionen [1]	1 034	5,8	1 180	6,0	935	4,4	793	3,2	930	3,6	856	3,2	814	3,4
Lastenausgleichsmittel	693	3,9	587	3,0	453	2,1	435	1,8	372	1,5	253	1,0	172	0,7
Eigene Mittel der Länder und Gemeinden	1 760	9,9	2 480	12,5	2 880	13,5	3 230	13,3	3 300	12,9	3 120	11,7	2 800	11,6
Mittel aus Kohleabgabe, von Bundespost und -bahn	165	0,9	193	1,0	201	1,0	265	1,1	262	1,1	246	0,9	224	0,9
Summe	3 794	21,3	4 614	23,4	4 673	22,0	4 921	20,2	5 019	19,7	4 553	17,1	4 136	17,1
III. Sonstige Mittel [2]	3 989	22,4	3 427	17,3	3 529	16,6	4 390	18,0	4 337	17,0	5 243	19,6	3 120	12,9
Summe I - III	17 810	100	19 770	100	21 230	100	24 370	100	25 480	100	26 700	100	24 200	100

1) Wohnungsbau u.a. für SBZ-Flüchtlinge, Bundesbedienstete und Bundeswehrangehörige.

2) Als Differenz ermittelt; darunter: Echtes Eigenkapital, Arbeitgeberdarlehen und -zuschüsse, Verwandten- und Gefälligkeitsdarlehen, Privathypotheken, Zwischenkredite etc.

Quelle: Klein, A., Die Wohnungsbaufinanzierung, aaO, S. 151; Baustatistisches Jahrbuch 1968, aaO, S. 64.

Unter den die Kapitalmarktmittel bereitstellenden Kapitalsammelstellen nehmen nach dem Ausweis der Tabelle 9 die mit der Beschaffung nachstelliger Hypotheken meist für den frei finanzierten Wohnungsbau befaßten privaten und öffentlichen B a u s p a r k a s s e n infolge der von ihnen gebotenen Vorteile eines niedrigen Zinsfußes (5 vH), der Möglichkeit einer hohen Flexibilität im Ansparprozeß für den Bauherrn sowie niedriger Gebühren die erste Stelle ein[1].- Ihr "Marktanteil" erhöhte sich im Betrachtungszeitraum von 22,2 vH auf insgesamt 31,2 vH bei einer Auszahlungssumme von ca. 7,5 Mrd. DM (1967) und einem Bestand an noch nicht zugeteilten Verträgen von 5 Mill. mit einer Bausparsumme von 1o5 Mrd. DM[2]. Das nicht unerhebliche Wachstum der A u s z a h l u n g e n selbst im Jahre 1967 - bei einem Volumen der N e u a b s c h l ü s s e von allerdings nur noch 19 Mrd. DM (Vertragssumme)[3] ist indessen als ein auf die empfindliche

---

1) Vgl. Kiock, Ernst, Objekt- und Unternehmensfinanzierung im Strukturwandel der Wohnungswirtschaft, in: Wohnungsbaufinanzierung, aaO, S. 49; Bundesbaublatt, 18. Jg., 1969, Heft 1, S. 3; Laux, H., Einsatz von Bausparmitteln im unternehmerischen Wohnungsbau, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 21. Jg., 1968, Heft 3, S. 78.

2) Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 353.

3) Gegenüber 1966, als ein Neuabschlußgeschäft von immerhin 31 Mrd. DM getätigt werden konnte, bedeutet dies einen erheblichen Rückgang, der auf das am 23. Dezember 1966 verkündete Steueränderungsgesetz zurückzuführen ist, weil sich "dadurch, daß die bisher einheitliche Sperrfrist für Bausparbeiträge bei der Inanspruchnahme der Wohnungsbauprämie auf 7 Jahre und bei der Sonderausgabenbegünstigung nach § 1o EStG auf 1o Jahre heraufgesetzt wurde, .. sich viele Bausparer vom Abschluß eines Bausparvertrages abhalten" ließen (Geschäftsstelle Öffentliche Bausparkassen, Jahresbericht 1967, aaO, S. 46). Fernerhin wirkte sich erschwerend aus, "daß durch das Kumulationsverbot ab 1.1.1967 die Vergünstigungen des Spar-Prämiengesetzes und des Wohnungsbau-Prämiengesetzes nebeneinander nicht in Anspruch genommen werden können". (Ebenda.)

Verknappung und Verteuerung der anderen Kapitalmarktmittel zugunsten der Bausparfinanzierung zurückzuführender Ausweichvorgang zu interpretieren[1].

Mit einem im Zeitablauf ebenfalls zunehmenden Anteil - von im Jahre 1967 4,2 Mrd. DM (17,3 vH) - am Gesamtfinanzierungsvolumen sind die seit jeher mit der Vergabe von Hypotheken an der Wohnungsbaufinanzierung befaßten S p a r k a s s e n beteiligt. Anhaltspunkte für den Umfang der Aktivität, in dem diese Institute zur Finanzierung der Nachfrage beitragen, kann die - auch für den Marktforscher als ergänzungsweiser Indikator für die jeweilige (Finanzierungs-) Situation im Wohnungsbau interessante - von der Deutschen Bundesbank geführte Statistik über die Entwicklung der Spareinlagen und Hypotheken verwandt werden[2].

In ihrer Bedeutung für die Wohnungsbaufinanzierung nahezu ebenso wichtig wie die Sparkassen sind die auf die hypothekarische Beleihung von Grundstücken spezialisierten privaten und öffentlichen P f a n d b r i e f i n s t i t u t e mit einem in den letzten Jahren etwa gleichbleibenden - 1967 insgesamt 3,7 Mrd. DM (15,5 vH) ausmachenden - Anteilsvolumen. Zur Beurteilung des jeweiligen Finanzierungsbeitrags der Hypothekenbanken in Form von Realkrediten ist die Lage am Markt für Pfandbriefe, über deren Ausgabe sich diese Institute refinanzieren, besonders wichtig[3].

---

1) Vgl. Klein, A., aaO, S. 152.

2) So weist z.B. die Tatsache, daß im Jahre 1954 der Hypothekenbestand (3,8 Mrd. DM) rd. ein Drittel der Spareinlagen aller Sparkassen (1o,7 Mrd. DM) ausmachte, bis 1967 im Zuge der Erhöhung des Bestandes an Sparanlagen (89,3 Mrd. DM) jedoch auf fast die Hälfte (41,2 Mrd. DM) anstieg, auf das wachsende Engagement der Sparkassen auf dem Gebiet der Wohnungsbaufinanzierung hin. Vgl. Frey, Herbert, Die Finanzierung des Wohnungsbaus, aaO, S. 1o68 f.; Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 354.

3) Vgl. Frey, Herbert, Die Finanzierung des Wohnungsbaus, aaO, S. 1o69.

Eine im Rahmen der Wohnungsbaufinanzierung relativ untergeordnete Rolle spielen Lebensversicherungsunternehmen und Sozialversicherungsträger mit einem Anteil am Gesamtfinanzierungsvolumen im Jahre 1967 von 4,7 vH bzw. 1,3 vH.

Kennzeichnend für die Wohnungsbaufinanzierung nach dem Kriege ist das durch die weitgehende Funktionsunfähigkeit des Kapitalmarktes bedingte, im wesentlichen sozialpolitisch motivierte, massive staatliche Engagement in Form der Gewährung von direkten Darlehen und Zuschüssen oder indirekten Beihilfen, Bürgschaften und Steuervergünstigungen im Rahmen des sog. sozialen Wohnungsbaus, ohne daß die beispiellose Wiederaufbauleistung mit einer im Durchschnitt der letzten 15 Jahre jährlichen Fertigstellungsrate von weit über 5oo ooo Wohnungen nicht denkbar gewesen wäre. Waren auf diese Weise die öffentlichen Mittel im Jahre 195o zu etwa 45 vH am gesamten Finanzierungsvolumen beteiligt[1], so wurde dieser Anteil im Zeitablauf jedoch mit der wachsenden Inanspruchnahme des Kapitalmarktes, der zunehmenden Liberalisierung und marktwirtschaftlichen Orientierung des Wohnungssektors aufgrund der "Abbaugesetzgebung"[2] sowie im Zuge des nunmehr offensichtlich weitgehend befriedigten existentiellen Mindestwohnungsbedarfs zugunsten einer Verlagerung der Wohnungsbaufinanzierung von der öffentlichen Hand auf den privaten Sektor stetig abgebaut. So betrug im Jahre 1967 der Anteil des öffentlichen Kapitalaufwandes für die Wohnungsbaufinanzierung nur noch 17,1 vH (4,1 Mrd. DM), womit

---

1) Vgl. Frey, Herbert, Die Finanzierung des Wohnungsbaus, aaO, S. 1o7o.

2) Eine erschöpfende und tiefgegliederte Übersicht zur übrigen, den Wohnungsbau in z.T. recht erheblicher Weise beeinflussenden Gesetzgebung (Stand 1967/68) enthält der Jahresbericht 1967 der Staatlichen Treuhandstellen für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen, aaO, S. 81 ff.

aber immer noch 174 ooo (3o vH) der 572 ooo fertiggestellten Wohnungen voll oder teilweise gefördert wurden[1].

Den bei weitem größten Posten i n n e r h a l b der öffentlichen Wohnungsbauförderungsmaßnahmen machen mit 2,8 Mrd. DM (11,6 vH) die eigenen Mittel der Länder und Gemeinden aus. Bei den Mitteln aus dem Bundeshaushalt überwiegen mit 814 Mill. DM (3,4 vH) die Mittel für Sonderaktionen, zu denen 1967 etwa die für den Wohnungsbau für Aussiedler aus den osteuropäischen Staaten und für Zuwanderer aus der DDR bereitgestellten 65 Mill. DM oder die im Zusammenhang mit der Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete und Bundeswehrangehörige vorgesehenen 645 Mill. DM zählen[2].- Über die in der Übersicht nachgewiesenen

---

1) Vgl. Fey, Walter, Tendenzen und Merkmale des Wohnungsbaus 1967 und Vorschau auf 1968, in: Bundesbaublatt, 17. Jg., 1968, Heft 5, S. 211.
Ohne hier in die aktuelle Diskussion über Art, Ausmaß und Dauer wohnungspolitischer Förderungsmaßnahmen eintreten zu wollen, sei lediglich darauf hingewiesen, daß im Rahmen der staatlichen Wohnungsbausubvention zwischen einer von der Angebotsseite ausgehenden O b j e k t förderung in Form z.B. zinsverbilligter öffentlicher Baudarlehen sowie einer auf die Nachfrageseite abgestellten S u b j e k t förderung in Form einer zweckgebundenen Einkommensmehrung der Mieter durch Wohngeld zu unterscheiden ist, die in der praktischen Handhabung z.Zt. jedoch kombiniert werden.- Im Rahmen der objektgebundenen sozialen Wohnungsbausubventionierung wurden 1967 mit einem Gesamtaufwand an öffentlichen Mitteln von 2,8 Mrd. DM etwa 174 ooo Wohnungen mit Gesamtherstellungskosten nach der amtlichen Bewilligungsstatistik von 11 Mrd. DM gefördert. Im selben Jahre erhielten 691 ooo empfangsberechtigte, sozial bedürftige Bezieher von Wohngeld einen Betrag von insgesamt 43o Mill. DM. Vgl. Duwendag, Dieter, Die Methode der künftigen Wohnungsbauförderung durch die öffentliche Hand: Objekt- oder Individualsubvention, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 2o. Jg., 1967, Heft 5, S. 137 f.; o.V., Der öffentlich geförderte soziale Wohnungsbau in der Bundesrepublik im Jahre 1967, in: Bundesbaublatt, 17. Jg., 1968, Heft 7, S. 316 ff.; Klein, A., aaO, S. 155.

2) Vgl. ebenda, S. 152.

Mittel hinaus trägt die öffentliche Hand zusätzlich durch indirekte, nicht immer exakt quantifizierbare Maßnahmen[1], als die beispielsweise steuerliche Vergünstigungen in Form von Sonderabschreibungen oder Spar- und Bausparprämien genannt werden sollen, zur Wohnungsbaufinanzierung bei[2].

Unter den in der amtlichen Statistik pauschal ausgewiesenen **sonstigen Mitteln** dürften das echte Eigenkapital der Bauherren, Mieterdarlehen und -zuschüsse sowie Arbeitgeberdarlehen die wesentlichen Posten ausmachen[3]. Ihr - vor allem 1967 - stark rückläufiger Anteil "wird zum Teil durch die entspannte Lage am Kapitalmarkt verständlich, die es den privaten Bauherren wirtschaftlich möglich machte, sich wieder in stärkerem Umfang über den Kapitalmarkt zu finanzieren"[4].

(2) Die Quantifizierung des Bedarfsvolumens

Die sich aus den vorstehenden Ausführungen ergebende Erkenntnis, daß die konkrete Ermittlung des Wohnungsbaubedarfs - dies gilt vor allem für die nachstehende Prognose - nur unter Berücksichtigung einer Vielzahl der verschiedensten Faktoren möglich ist, die infolge ihres weitgehend hypothetischen Charakters meist sogar der Voraussetzungen für ihre theoretische Quantifizierung entbehren "oder nur durch willkürliche Normierungen so schematisch in den Griff zu bekommen /wären/, daß die Ergebnisse an den Reali-

---

1) Diese werden im vom Bundesfinanzministerium herausgegebenen Finanzbericht 1969 für die Zeit von 1958 bis 1966 auf etwa 16,7 Mrd. DM geschätzt. Vgl. Bundesbaublatt, 17. Jg., 1968, Heft 11, S. 5o5.

2) Vgl. Frey, Herbert, Die Finanzierung des Wohnungsbaus, aaO, S. 1o7o; Jaschinski, Heinrich, Die Finanzierung des Wohnungsbaues im Wandel der Zeit - ihre Grundlagen und Probleme, in: Wohnungsbaufinanzierung, aaO, S. 27 f.

3) Vgl. Frey, Herbert, Die Finanzierung des Wohnungsbaus, aaO, S. 1o7o.

4) Geschäftsstelle öffentliche Bausparkassen, Jahresbericht 1967, aaO, S. 13.

täten vorbeigehen"[1] würden, läßt den Versuch einer zahlenmäßigen Erfassung des Gesamtwohnungsbaubedarfs, insbesondere mittels Addition der einzelnen, lediglich umrißartig konkretisierbaren Bedarfsarten, nur mit größten Vorbehalten sinnvoll erscheinen.

Dies gilt vor allem unter Berücksichtigung der Tatsache, daß "von einem Wohnungs-'Markt' im eigentlichen Sinne nur innerhalb bestimmter Wohnungskategorien"[2] (freifinanzierte Neubauwohnungen, steuerbegünstige Neubau- und Altbauwohnungen) gesprochen werden kann. Innerhalb des mit rd. einem Drittel am Gesamtwohnungsbestand beteiligten sozialen Wohnungsbaus gelten nach wie vor die öffentlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen, so daß dieser wesentliche Teilmarkt dem allgemeinen Markt- und Wettbewerbsmechanismus entzogen und 'jenseits von Angebot und Nachfrage' konserviert wird"[3]. Somit läßt sich "erst nach vollständiger Integration des gesamten Wohnungsbestandes in den Marktprozeß ... eine wirklichkeitsnahe Aussage treffen über den erreichten Stand der Wohnungsversorgung /sowie/ über den zukünftigen Wohnungsbedarf"[4].

(1) Einen ersten Anhaltspunkt für die näherungsweise Ermittlung des rein quantitativen Wohnungsbau n a c h h o l b e d a r f s bot bisher die vor allem zur Feststellung des regionalen Wohnungsfehlbestandes im Zusammenhang mit der Abbaugesetzgebung amtlicherseits entwickelte Defizitformel[5], wonach dieser dann als beseitigt galt, wenn

---

1) Rücke, Karl-Heinz, Aus der Praxis wohnungswirtschaftlicher Marktforschung, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 21. Jg., 1968, Heft 7, S. 2o4.

2) Duwendag, Dieter, Die Methoden der künftigen Wohnungsbauförderung, aaO, S. 139.

3) Ebenda.

4) Ebenda.

5) Zu einer Zusammenstellung und Diskussion der von der W i s s e n s c h a f t entwickelten M e t h o d e n zur Ermittlung des (zukünftigen) Wohnungsbaubedarfs, die naturgemäß nicht Gegenstand dieser Untersuchung sein können, vgl. u.a. Frick, Wilhelm, aaO, S. 95 ff.

der Überschuß der Anzahl sämtlicher Haushaltungen über die Gesamtheit der zur Verfügung stehenden Wohnungen - bezogen auf ein bestimmtes Kreisgebiet - nicht mehr als 3 vH ausmachte[1]. Nachdem diese 3 vH-Grenze nunmehr in der überwiegenden Zahl der Kreise erreicht wurde, hätte man den Nachholbedarf als gedeckt betrachten und sich ausschließlich mit dem laufenden Neubedarf beschäftigen können, wenn es nicht die a l l e i n i g e Aufgabe der Defizitrechnung gewesen wäre, "nach einheitlichen Voraussetzungen für jeden Kreis den Z e i t p u n k t f ü r d e n A b b a u d e r z w a n g s w i r t s c h a f t l i c h e n B i n d u n g e n festzustellen"[2], so daß die Identifizierung des sochermaßen nach einer stark vereinfachenden statistischen Formel ermittelte Wohnungsfehlbedarfs mit dem tatsächlichen Bedarf unzulässig erscheint[3]. Auch wenn den Angaben der behördlichen Defizitrechnung dennoch gewisse Aufschlüsse über den an Ort und Stelle noch bestehenden Nachholbedarf zu entnehmen sind, so ist für den Grad der Wohnraumversorgung letztlich doch nur das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf den regionalen und sachlichen Teilmärkten maßgeblich[4].

Informationen von amtlicher Seite zur Analyse des Nachholbedarfs können fernerhin den fortgeschriebenen Ergebnissen der - hinsichtlich ihrer Aktualität allerdings überholten - (letzten) Volks-, Wohnungs- und Gebäudezählung von 1961 sowie einer ebenfalls in diesen Fragenkomplex gehörenden Stichprobenerhebung von 1965 entnommen werden[5].

---

1) Vgl. Peters, Karl-Heinz, Wohnungsmarkt und Wohnungsbedarf, aaO, S. 48.

2) Ebenda (Sperrschrift vom Verfasser).

3) Vgl. ebenda; Brüggemann, Josef, Der Wohnungsbedarf, aaO, S. 4.

4) Vgl. Jahrbuch des Deutschen Baugewerbes 1967, aaO, Teil II, S. 158.

5) Aktuellere Daten dürften sich in diesem Zusammenhang erst wieder aus den Ergebnissen der bereits seit langem projektierten, infolge der Schwierigkeiten bezüglich der Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel aber erst im Oktober 1968 angelaufenen Wohnungszählung ergeben.

Danach dürften, zumindest in den industriellen B a l - l u n g s z e n t r e n den dortigen hohen Mietpreisen als Ausdruck eines nicht unerheblichen Knappheitsgrades im Wohnungsangebot zufolge, gewisse Versorgungslücken auch im Sinne eines noch nicht gedeckten Nachholbedarfs bestehen[1].

(2) Die a b s e h b a r e Deckung des noch bestehenden Nachholbedarfs - es sei an die vorstehend errechnete Versorgungsrelation von drei Einwohnern zu einer Wohnung[2] erinnert - läßt vor allen den Z u w a c h s - oder N e u b e d a r f in den Vordergrund der Betrachtung treten[3]. Dabei ist dessen Analyse, soweit sie sich an konkret meßbaren Faktoren orientiert, vor allem auf die zahlenmäßige Erfassung der Bedarfsgestalt und -umfang entscheidend prägenden jeweiligen demographischen Situation angewiesen, wie sie ihren Ausdruck etwa in der Zahl der Eheschließungen[4] und Haushaltsgründungen[5], des Geburten-

---

1) Vgl. Gemeinnützige Wohnungswirtschaft, Jahrbuch 1966/67, aaO, S. 5 ff.

2) Angaben über Art und Umfang des für die Beurteilung der jeweiligen Bedarfs- und Marktsituation überaus wichtigen jeweiligen Wohnungs b e s t a n d e s können u.a. der Bautätigkeitsstatistik sowie den Wohnungsstichproben (die letzte wurde 1965 durchgeführt) entnommen werden. Hinsichtlich des Genauigkeitsgrades dieser Daten dürfte sich aus den Ende 1969 vorgelegten ersten vorläufigen Ergebnissen der Wohnungszählung 1968 die Notwendigkeit zu gewissen Korrekturen ergeben, da hiernach der Wohnungsbestand um 3,8 vH geringer war als er provisorisch auf den Zählungsstichtag fortgeschrieben wurde. Vgl. o.V., Weniger Wohnungen als angenommen, in: Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1969, Heft 8, S. 12.

3) Vgl. Paul, Theodor, Stadt- und Dorferneuerung: Eine Konjunkturreserve?, in: Wohnungs- und Städtebau in der Konjunktur, aaO, S. 145.

4) Die Zahl der Eheschließungen in der Bundesrepublik ist rückläufig. Sie nahm z.B. innerhalb des Zeitraumes 1961 bis 1967 a b s o l u t von 53o ooo auf 483 ooo und r e l a t i v (Eheschließungen auf 1 ooo Einwohner) von 9,4 vH auf 8,1 vH ab. Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 44 ff.

5) Vgl. hierzu die Ausführungen zu den Haushalten in ihrer Eigenschaft als Träger des Wohnungsbedarfs, S. 184 ff. dieser Arbeit.

überschusses[1] sowie der vorwiegend ökonomisch bedingten Wanderungsbewegung[2] der Aussiedler, Flüchtlinge[3] und Gastarbeiter[4] findet.

(3) Die Größenordnung des E r s a t z b e d a r f s ist nur unvollkommen und in Umrissen schätzbar. Während der durch Abbruch oder Brand entstehende Bedarf lediglich in Form einer jährlichen Durchschnittsquote pauschal erfaßt werden kann, ist der sich z.B. aus Sanierungsmaßnahmen ergebende Bedarf im Bereich einer Gemeinde aufgrund der beschlossenen Sanierungspläne relativ exakt festzustellen[5].

---

1) Ebenfalls im Zeitraum 1961 bis 1967 nahm der Geburtenüberschuß absolut von 385 ooo auf 332 ooo und relativ von 6,9 vH auf 5,5 vH ab. Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 44 f.

2) Vgl. hierzu die entsprechenden Ausführungen im Rahmen der Globalmarktanalyse auf S. 71 bzw. 102 dieser Arbeit. In der Bilanz der Wanderungen über die Grenzen der Bundesrepublik ergab sich für das Jahr 1967 - wohl primär als Folge der starken Gastarbeiterrückwanderung - ein Wanderungs v e r l u s t von rd. 18o ooo Personen. Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1969, aaO, S. 54.

3) Während 1961, dem letzten Jahr vor Schließung der Zonengrenze, noch 2o7 ooo Antragsteller bei den Bundesnotaufnahme-Dienststellen registriert wurden, nahm diese Zahl für die nachfolgenden Jahre drastisch ab und belief sich 1967 nur noch auf rd. 2o ooo Personen. Vgl. ebenda, S. 59.

4) Im Jahre 1967 waren in der Bundesrepublik rd. 1 Mill. ausländische Arbeitnehmer beschäftigt (1963: 773 ooo), davon allein 3o vH in Nordrhein-Westfalen. Vgl. ebenda, S. 133.

5) Vgl. Hauff, Manfred, Einführung in das Gebiet und die Technik der Marktforschung, aaO, S. 136.

Maßgeblicher Anhaltspunkt für die zahlenmäßige Verifizierung des Ersatzbedarfs vor allem in letzterem Zusammenhang ist das A l t e r des Wohnungsbestandes. Wenn auch nach der letzten verfügbaren und auch heute noch in etwa aktuellen 1 vH - Repräsentativerhebung von 1965 46,4 vH aller Wohnungen erst nach 1948 entstanden sind, so läßt der immer noch hohe Anteil überalterter und erneuerungsbedürftiger Wohnungen - immerhin stammen 19,2 vH des Wohnungsbestandes aus der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen und 34,4 vH wurden sogar vor 1918 erbaut[1] - , mit dessen Ersatz im Rahmen der staatlicherseits durch Sonderregelungen im Lastenausgleichs- und Steuerrecht sowie Begünstigen beim Bausparen und der Vergabe zinsgünstiger Darlehen geförderten Stadt- und Dorfsanierung[2] zu rechnen ist, einen nicht unbedeutenden Wohnungsbauersatzbedarf erwarten.

Dieser wurde nach einer Berechnung aus dem Jahre 1961 bei einem damaligen Gesamtbestand von 15,6 Mill. Wohnungen bereits auf 3,6 Mill. (23,1 vH) gründlich instandsetzungs- und modernisierungbedürftige Altbauwohnungen[3], weitere

---

1) Vgl. Die Gemeinnützige Wohnungswirtschaft, Jahrbuch 1966/67, aaO, S. 116.- Zu analogen Angaben über das Alter der zum selben Zeitpunkt gezählten 7,2 Mill. Wohnungs g e b ä u d e , auf deren Wiedergabe der mangelnden Vergleichbarkeit mit nachfolgender Bedarfsschätzung wegen verzichtet wurde, vgl. Jahrbuch des Deutschen Baugewerbes 1966, aaO, Teil II, S. 2o2.

2) Vgl. Lauritzen, Lauritz, Die Wohnungsbestandspolitik im Rahmen der wohnungspolitischen Konzeption, in: Wohnungsbestandspolitik und Marktforschung, aaO, S. 13 f.

3) Als solche werden die bis zum 3o. Juni 195o gebauten Wohnungen bezeichnet. Vgl. Zur Feststellung des sanierungs- und erneuerungsbedürftigen Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik Deutschland, Bd. 5 der Schriftenreihe des Bundesministeriums für Wohnungswesen und Städtebau, Bad Godesberg 1966, S. 53 f.
Hinsichtlich der r e g i o n a l e n Streuung des sanierungsbedürftigen Altbaubestandes können als Schwerpunkte die Bundesländer Bayern, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz angesehen werden, wo etwa 3o vH dieses Wohnungsbestandes den Kriterien der Sanierungsbedürftigkeit entsprechen. Vgl. ebenda, S. 38 ff. sowie Lucadou, Emil von, Wohnungsbestand und Wohnungsbau, in: Die Bauwirtschaft, 19. Jg., 1964, Heft 4o, S. 1167.

3,5 Mill. (22,6 vH) erheblich mangelhafte und sanierungsbedürftige sowie o,9 Mill. (6 vH) abbruchreife Wohnungen geschätzt[1].

Bei einem je nach dem Grad der Sanierungsbedürftigkeit schwankenden Satz der Sanierungskosten von 25 vH bis 9o vH des Neubauwertes errechnet sich für die Summe des als sanierungsreif erkannten Wohnungsbestandes nach den Preis- und Wertverhältnissen von 1961 ein K o s t e n v o l u m e n von ca. 1o3 Mrd. DM[2].

Zu der ebenso in diesen Zusammenhang gehörenden sowie unter dem Aspekt der nunmehr nahezu abgeschlossenen Liberalisierung der Wohnungswirtschaft und der damit verbundenen Einführung des Wettbewerbsprinzips auch auf dem Wohnungsmarkt besonders aktuellen Frage des reinen R e p a r a t u r b e d a r f s ist festzustellen, daß dieser mit Sicherheit an Bedeutung gewinnen wird. Anhaltspunkte für die zahlenmäßige Quantifizierung können außer den im Rahmen der Bautätigkeitsstatistik veröffentlichten Zahlen, wonach 1967 etwa 8 vH der fertiggestellten Wohnungen auf Um- und Ausbau, Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten entfielen, wiederum den Angaben zur Altersstruktur und Qualität des Gebäudebestandes entnommen werden, wobei wegen der starken Liquiditäts- und Rentabilitätsbedingtheit des Reparatur- und Instandhaltungsbedarfs auf dessen

---

1) Vgl. Zur Feststellung des sanierungs- und erneuerungsbedürftigen Wohnungsbestandes, aaO, S. 53 ff.
Nach einer an der d u r c h s c h n i t t l i c h e n t e c h n i s c h e n L e b e n s d a u e r des Wohnungsbestandes orientierten Schätzung ergibt sich hinsichtlich des Ersatzbedarfs etwa folgende Situation: Unter Zugrundelegung des von Frick nicht für unrealistisch gehaltenen Ansatzes einer hundertjährigen Lebensdauer für ein Wohngebäude ergäbe sich eine jährliche "Erneuerungsrate" von 1 vH des Gesamtbestandes, wobei die sich hieraus ergebende Zahl von 2oo ooo Wohnungen sich unter Berücksichtigung der steuerlich anerkannten 5o-jährigen Lebensdauer bereits verdoppeln würde. Vgl. Frick, Wilhelm, aaO, S. 62; Heuer, Jürgen H.B., Der Standort des Wohnungsbaues im Rahmen der Stadt- und Regionalplanung unter besonderer Berücksichtigung der Stadterneuerung, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 21. Jg., 1968, Heft 8, S. 23o.

2) Vgl. Zur Feststellung des sanierungs- und erneuerungsbedürftigen Wohnungsbestandes, aaO, S. 1o4 f.

erhebliche E l a s t i z i t ä t hinzuweisen ist[1].

(4) Trotz der in gewissen Grenzen berechenbaren Relevanz einzelner Einflußfaktoren sei gerade im Bereich des meist nur auf Vermutungen und unsicheren Annahmen beruhenden, weil von einer Reihe äußerst imponderabler Determinanten abhängigen Z u s a t z b e d a r f s auf den eingangs angeführten Vorbehalt, wie sehr sich jeder Versuch einer auch nur annähernd definitiven Schätzung des quantitativen Wohnungsbedarfs, selbst in Form eines gelegentlich ersatzweise verwandten Korrekturzuschlags[2], im Felde der Spekulation bewegt, hingewiesen. Dabei kann im Rahmen der seitens des Bauunternehmers durchgeführten Hochbaumarktforschung der - seinem Charakter nach vor allem q u a l i t a t i v e - Wohnungsbauzusatzbedarf freilich nur insoweit interessieren, als er sich primär im Wohnungsbauv o l u m e n bzw. in den auf die Wohnungs g r ö ß e bezogenen, m e n g e n mäßig faßbaren und nicht etwa auf Wohnungsmängel oder gehobene Ansprüche an den Ausstattungskomfort abzielenden Wohnwünschen niederschlägt[3].

Angesichts der in diesem Zusammenhang oft nur mittels Fragebogen und Interview im Rahmen umfassender Feld- und Motivforschung zu gewinnenden Daten und der dadurch naturgemäß beschränkten Aussagefähigkeit der amtlichen Statistik bedeuten die von privater Seite, z.B. den großen Wohnungsgesellschaften, zu diesem Fragenkreis durchgeführten Untersuchungen eine um so höher zu veranschlagende Hilfe bei der Bedarfsermittlung.

So wünschten z.B. nach einer Wohnungsbedarfsanalyse der Wohnungsgesellschaft Neue Heimat Bayern, München, aus dem

---

1) Vgl. Scheuten, W., Wohnungsbau-Marktforschung, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 19. Jg., 1966, Heft 11, S. 327; Fachserie E, Reihe 3, 1967, aaO, S. 4.

2) Vgl. Frick, Wilhelm, aaO, S. 58; Knecht, Albin, aaO, S. 66.

3) Vgl. Frick, Wilhelm, aaO, S. 4o; Art. Objektiver Wohnungsbedarf, aaO, S. 17o2.

Jahre 1966 6o vH der potentiellen Wohnungssuchenden, nach einer Analyse der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung in Nürnberg von 1968 jede zehnte der 13,2 Mill. zur Miete wohnenden Familien eine g r ö ß e r e Wohnung, andere suchten hochwertigere Wohnungen oder solche in der Nähe des Arbeitsplatzes[1], wohingegen nach einer Umfrage des Instituts für Demoskopie in Allensbach von 1967 festzustellen ist, daß 57 vH der Bevölkerung mit den derzeitigen Wohnverhältnissen zufrieden sind[2].

(5) Nachdem im Zusammenhang der Globalbetrachtung Umfang und Gewicht des Wohnungsbaubedarfs, soweit er als Nachfrage marktwirksam auftritt, im Rahmen des gesamten Hochbaumarktes bereits an anderer Stelle mittels der Angaben der Bauberichterstattung entnommener Umsatzziffern des Bauhauptgewerbes sowie der DIW-Bauvolumenrechnung dargestellt worden sind, soll dieser nunmehr in Z u s a m m e n f a s s u n g seiner vorstehend umrißartig skizzierten Ausprägungsformen - zunächst so, wie er sich, dem Gedanken der Markt a n a l y s e entsprechend, als "Momentaufnahme" der bestehenden Größenverhältnisse für das Jahr 1967 darstellt - anhand einiger im nachfolgenden Schaubild 9 sichtbar gemachten Kennzahlen aus der B a u t ä t i g k e i t s s t a t i s t i k weiter konkretisiert werden.

Danach erreichte die Wohnungsbaunachfrage im Untersuchungsjahr ein Volumen von insgesamt 216 ooo f e r t i g g e s t e l l t e n G e b ä u d e n[3]. Davon entfiel mit 185 ooo Gebäuden oder 85 vH der Großteil auf sog. Eigen-

---

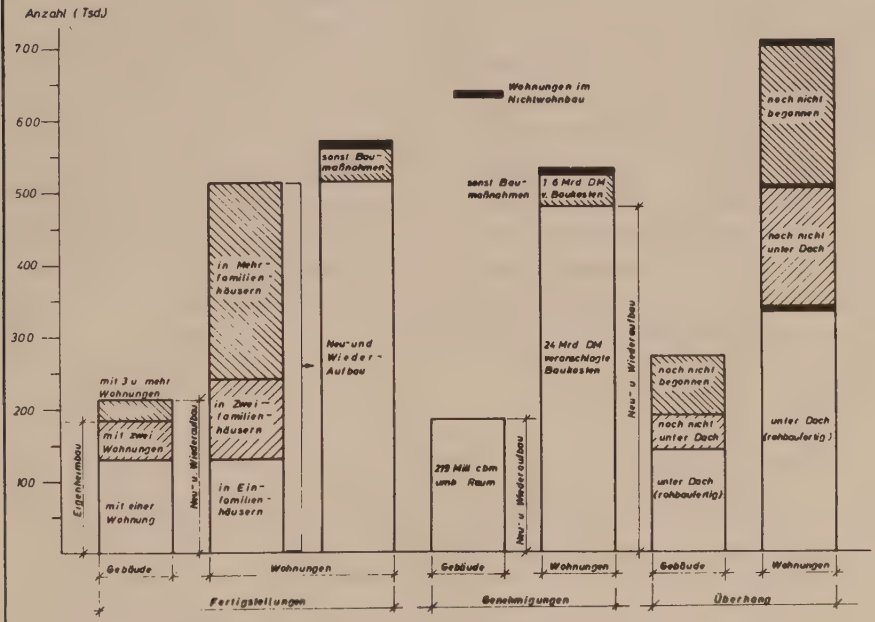
1) Vgl. Schoen, Hans-Dieter, Strukturwandel, aaO, S. 35.

2) Vgl. o.V., Zufriedenheit mit der Wohnung wächst, in: Der Städtebund, 23. Jg., 1968, Heft 4, S. 96 f.

3) Diese Angabe bezieht sich auf den Neu- und Wiederaufbau einschließlich Umbau ganzer Gebäude. Vgl. Fachserie E, Reihe 3, 1967, aaO, S. 29.

Schaubild 9:

Der Wohnungsbau im Jahre 1967
Fertigstellungen, Genehmigungen und Überhang als seine wesentlichen Merkmale



Quelle: Zahlenangaben der Tabelle 10; Fachserie E, Reihe 3, 1967, a.a.O., S. 10 ff.

heime, d.h. Ein- und Zweifamilienhäuser[1]; als Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen waren dagegen lediglich 31 ooo (15 vH) Gebäude zu klassifizieren.

---

1) Gemeint sind hiermit alle Wohngebäude mit einer oder zwei Wohnung(en) einschließlich der Kleinsiedler - oder Nebenerwerbsstellen und Bauernhäuser. Da die bautechnische Gestaltung dieser verschiedenen Gebäudearten weitgehend ähnlich ist, kann "man sie unbedenklich als eine einheitliche Gebäudegruppe betrachten". Vittali, Walter, Wer baut Eigenheime?, in: Die Bauwirtschaft, 2o. Jg., 1966, Heft 37, S. 814.

Während die - gemäß der eingangs dieses Kapitels angeführten Bedarfsträgerstruktur im wesentlichen (zu 73 vH) von der Masse der privaten Haushalte nachgefragten[1] - 130 000 E i n f a m i l i e n häuser weit vor den 55 000 sogar zu 91 vH privaten Bauherren zuzurechnenden[2] Z w e i f a m i l i e n häuser mit einem Anteil von 70 vH am Eigenheimbau und einem solchen von immerhin 60 vH an der Gesamtheit der Gebäude rein zahlenmäßig absolut dominieren, kommt auch den - "nur" zu 48 vH von privaten Haushalten gebauten - M e h r f a m i l i e n h ä u s e r n[3] ein nicht unerhebliches Gewicht zu; auf sie entfielen - im Gegensatz zu ihrem lediglich 15 %igen Anteil an der Gebäudezahl - mit 274 000 Wohnungen immerhin 53 vH der im Neu- und Wiederaufbau insgesamt fertiggestellten, zu 33 vH mit öffentlichen Mitteln geförderten[4] und zu 10 vH aus Appartementwohnungen mit einem oder zwei Räumen bestehenden[5] 514 000 W o h n u n g e n[6]. - Die

---

1) Vgl. Vittali, Walter, Wer baut Eigenheime?, aaO, S. 814.

2) Vgl. ebenda.

3) Gliedert man die als Bauherren auftretenden Haushaltungsvorstände nach B e r u f s g r u p p e n, so entfallen -in tendenzieller Übereinstimmung mit den diesbezüglichen Ausführungen zur Charakteristik der Bedarfsträger- im Rahmen sowohl des Einfamilien- als auch Zweifamilienhausbaus die meisten Gebäude auf Arbeiter (24 vH bzw. 33 vH). Dann folgen zu jeweils etwa gleichen Teilen selbständig Berufstätige (19 vH bzw. 22 vH) sowie Beamte und Angestellte (20 vH bzw. 22 vH). Die sonstigen Haushalte sind mit 8 vH bzw. 11 vH beteiligt.- Den Mehrfamilienhausbau bestritten demgegenüber zu rd. einem Drittel die selbständig Berufstätigen, zu 6 vH Beamte und Angestellte, zu nur noch 3 vH Arbeiter und zu 10 vH sonstige Haushalte. Als zweitgrößte Nachfragergruppe treten im Mehrfamilienhausbau nach den privaten Haushalten die Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mit einem Marktanteil von rd. 30 vH in Erscheinung. Vgl. Fachserie E, Reihe 3, 1967, aaO, S. 29.

4) Vgl. ebenda, S. 40.

5) Vgl. Jahrbuch des Deutschen Baugewerbes 1968, aaO, Teil II, S. 105.

6) Addiert man zu den 514 000 im Neu- und Wiederaufbau fertiggestellten noch die 46 000 im Rahmen sonstiger Baumaßnahmen errichteten Wohnungen, so erhält man die G e s a m t wohnungszahl von 560 000; diese erhöht sich bei Berücksichtigung der in N i c h t w o h n b a u t e n erstellten Wohnungen noch (Fortsetzung der Anmerkung s. folgende Seite).

übrigen 24o ooo (47 vH) Wohnungen verteilten sich, wie anhand vorstehender Daten unschwer errechnet werden kann, mit 13o ooo (25 vH) auf Einfamilienhäuser und 11o ooo (22 vH) auf Zweifamilienhäuser, so daß nahezu die Hälfte (47 vH) aller Neubauwohnungen auf den Eigenheimbau entfallen[1].

Auf die von der amtlichen B a u g e n e h m i g u n g s - statistik für 1967 im Neu- und Wiederaufbau ausgewiesenen 187 ooo Wohn g e b ä u d e mit 219 ooo Mill. cbm umbauten Raumes entfielen nach Schaubild 9 rd. 48o ooo W o h - n u n g e n mit veranschlagten reinen Baukosten von 24 Mrd. DM. Einschließlich der 41 ooo im Rahmen sonstiger Baumaßnahmen erstellten Wohnungen (veranschlagte Baukosten 1,6 Mrd. DM) erreichte der Wohnbau ein Volumen von 521 ooo Wohnungen, das sich bei Berücksichtigung der 12 ooo in Nichtwohngebäuden erbauten Wohnungen noch auf 533 ooo erhöht[2].

Nach den im Schaubild ebenfalls wiedergegebenen Daten der B a u ü b e r h a n g s statistik ergab sich für 1967 ein Überhang an Wohn g e b ä u d e n von insgesamt 272 ooo, der sich zu 53 vH auf rohbaufertige, zu 18 vH auf noch nicht unter Dach befindliche, demnach zu 71 vH auf im Bau befindliche und zu 29 vH auf noch nicht begonnene Gebäude verteilte. Diesen stand - bei analoger prozentualer Aufteilung auf die einzelnen Fertigstellungsstufen - ein W o h n u n g s überhang von 692 ooo Wohnungen gegenüber, aus dem sich durch Addition von insgesamt rd. 17 ooo in

---

6) (Fortsetzung)
um 12 ooo auf die für 1967 auch in Tabelle 1o ausgewiesenen Zahl von 572 ooo Wohnungen.- Während ein Bezug der Gesamtzahl der Wohnungen auf die Summe der Gebäude eine d u r c h s c h n i t t l i c h e W o h n g e - b ä u d e g r ö ß e von 2,4 Wohnungen ergibt, verteilen sich die 274 ooo Wohnungen in M e h r f a m i l i e n - häusern "mit etwa 31 % auf große Wohngebäude mit je 2o und mehr Wohnungen und mit rd. jeweils einem Viertel auf Wohngebäude mit jeweils vier bis sechs bzw. sieben bis zwölf Wohnungen". Fachserie E, Reihe 3, 1967, aaO, S. 4.

1) Vgl. Bauwirtschaft im Zahlenbild 1969, aaO, Graphik 4.

2) Vgl. Fachserie E, Reihe 3, 1967, aaO, S. 1o ff.

Nichtwohngebäuden erstellten Wohnungen ein Gesamtüberhang von 7o9 ooo Wohnungen errechnet[1].

cc) Die regionalen Brennpunkte des Wohnungsbaubedarfs

(1) Eine die Wohnungsbaumarktkonstellation verschiedener Orte z u s a m m e n f a s s e n d e Analyse wie die vorstehende hat grundsätzlich zu berücksichtigen, daß sich Wohnungsmangel und -überfluß innerhalb des Bundesgebietes arithmetisch durchaus aufheben können, während sie aufgrund der fehlenden räumlichen Austauschbarkeit und Substituierbarkeit des Wirtschaftsgutes "Wohnung" in Wirklichkeit - räumlich getrennt - gleichzeitig nebeneinander bestehen können[2]; denn ebenso wie im Bereich des gesamten Hochbaubedarfs die Vorstellung vom globalen Markt eine gedankliche Fiktion ist und letztlich nur sachliche und regionale T e i l märkte existieren, handelt es sich auch "beim Wohnungsbedarf ... um einen an bestimmte Örtlichkeiten gebundenen Bedarf"[3]. Die oben genannte Versorgungsrelation von einer Wohnung zu drei Einwohnern stellt wegen der unzulässigen Aufrechnung von gebietsmäßig in unterschiedlichem Maße auftretenden Wohnungsüberschüssen bzw. -defiziten hinsichtlich ihrer regionalen Geltung somit einen nur groben und scheinbar wichtigen Durchschnittswert dar[4], den es im folgenden anhand einiger - die Ausführungen zur g r u n d s ä t z l i c h e n Problematik der Regionalanalyse im Rahmen der Globalbetrachtung ergänzender - speziell auf die Wohnungsbaumarktsituation bezogener Aspekte zu modifizieren gilt.

---

1) Vgl. Fachserie E, Reihe 3, 1967, aaO, S. 5o.

2) Vgl. Frick, Wilhelm, aaO, S. 23.

3) Ebenda; vgl. auch Duwendag, Dieter, Der "unvollkommene" Wohnungsmarkt, in: Die Anzeige, 43. Jg., 1967, Heft 15, S. 23.

4) Vgl. Evers, Hans, aaO, S. 36 f.; Bundesministerium für Wohnungswesen und Städtebau, Jahresbericht 1967, aaO, S. 4.

(2) Im Hinblick auf die Deckung des Wohnungsbaubedarfs bestehen - als Folge der gebietsmäßig oft differierenden Bevölkerungsstruktur und Heiratshäufigkeit[1] sowie der unterschiedlichen wirtschaftlichen Anziehungskraft und des verschiedenen Attraktivitätsgrades eines Raumes - z.Zt. noch starke regionale Unterschiede. Während so in weiten Teilen der Bundesrepublik, besonders abseits der Ballungsgebiete, auf dem Lande und in den Kleinstädten von einer mehr oder weniger ausgeglichenen Versorgungslage gesprochen werden kann[2], stellen sich als Schwerpunkte eines immer noch bestehenden, nicht unerheblichen Fehlbedarfs vor allem die durch eine außerordentlich hohe Bevölkerungsdichte gekennzeichneten industriellen Ballungszentren dar[3].

---

1) Vgl. Knecht, Albin, aaO, S. 89.

2) Vgl. Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 38.

3) Vgl. Fey, Walter, Die Wohngelegenheiten in der Bundesrepublik, in: Bundesbaublatt, 18. Jg., 1969, Heft 1, S. 9; Bericht über das Geschäftsjahr 1967 der Unternehmensgruppe Dr. Koppe & Co KG, aaO, S. 33. Einen Eindruck des anteilmäßigen Gewichts von Stadt und Land auf dem gesamten Wohnungsbaumarkt vermittelt die Aufgliederung des Wohnungs b e s t a n d e s nach Gemeindegrößenklassen: Danach lag 1967 etwa ein Fünftel der Wohnungen in Großstädten über 5oo ooo Einwohner, in denen nach den ersten Vorabergebnissen der Wohnungszählung 1968 mit einer nicht ausreichenden Wohnungsversorgung von durchschnittlich etwa noch 3 vH aller Wohnparteien gerechnet werden kann. Ein ebenfalls rd. 2o %iger Anteil am Gesamtwohnungsbestand entfiel auf dörfliche Gemeinden bis zu 2 ooo Einwohner. In Kleinstädten (2 ooo bis 2o ooo Einwohner) befanden sich 3o vH der Wohnungen, in Städten mittlerer Größe (2o ooo bis 5o ooo) Einwohner) war jede zehnte Wohnung und in Städten mit 5o ooo bis 5oo ooo Einwohnern jede fünfte Wohnung zu finden. Vgl. Industriekurier vom 23. Januar 1968, Nr. 11, S. 6; o.V., Weniger Wohnungen als bisher angenommen, aaO, S. 14.

(3) Versucht man nun, den Wohnungsbaubedarf - entsprechend der bereits im Rahmen der Globalanalyse praktizierten Vorgehensweise - nach den verschiedenen r e g i o n a l e n E b e n e n zu gliedern, so kann, wählt man die B u n d e s l ä n d e r als Ausgangspunkt der weiteren Untersuchung, zunächst von den in Tabelle 1o zusammengestellten Daten ausgegangen werden.

Danach ergeben sich, was das jeweilige relative Gewicht der einzelnen Bundesländer innerhalb des gesamten Wohnungsbauvolumens angeht, zwischen der innerhalb der Globalbetrachtung nach dem Wohungsbauumsatz des Bauhauptgewerbes ermittelten Rangfolge und derjenigen nach den - untereinander ohnehin kongruenten - Ergebnissen der Fertigstellungs-, Genehmigungs- und Überhangsstatistik keinerlei Verschiebungen, weswegen hinsichtlich der länderspezifischen Bedarfs f a k t o r e n auf die obigen Ausführungen[1)] verwiesen werden kann.

Mit die d u r c h s c h n i t t l i c h e n Anteile am gesamten Wohnungsbauvolumen jeweils maßgeblich übersteigenden Werten gehören die "volkreichen" Länder Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg auch im Wohnungsbausektor zur Spitzengruppe. Das Mittelfeld bilden Niedersachsen und Hessen, während die übrigen Bundesländer Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein, das Saarland sowie die Stadtstaaten Hamburg, Bremen und Berlin in jeweils größerem Abstand folgen.

Bezüglich der für die drei Unterformen der Bautätigkeitsstatistik zusätzlich gewählten Unterscheidung des Wohnungsbaus nach der Anzahl der fertiggestellten, genehmigten sowie "überhängenden" Gebäude und Wohnungen ist interessanterweise festzustellen, daß in vorwiegend argrarisch strukturierten Ländern, wie beispielsweise Schleswig-Holstein, Niedersachsen oder auch Rheinland-Pfalz, der prozentuale Anteil an der Gebäudezahl nicht unbeträchtlich höher als der der Wohnungen ist, während in stark industrialisierten

---

1) Vgl. Seite 71 ff. dieser Arbeit.

Tabelle 1o:

Der Wohnungsbau in seiner räumlichen Verteilung nach Bundesländern
1967

Land	Fertigstellungen				Genehmigungen					Überhang			
	Gebäude		Wohnungen		Gebäude		Wohnungen			Gebäude		Wohnungen	
	1 ooo	vH	1 ooo	vH	1 ooo	vH	1ooo[1]	vH	je 1oooo Einw. 2)	1 ooo	vH	1 ooo	vH
1	2	3	4	5	6	7	8	9	1o	11	12	13	14
Schleswig-Holstein	11,9	5,5	28,1	5,o	1o,o	5,4	27,4	5,3	113	12,8	4,7	33,1	4,8
Hamburg	3,5	1,6	17,8	3,2	2,3	1,2	15,3	2,9	84	3,3	1,2	22,2	3,2
Niedersachsen	31,4	14,6	64,7	11,6	26,2	14,o	58,o	11,2	85	33,5	12,3	7o,3	1o,2
Bremen	1,6	o,7	7,o	1,2	1,5	o,8	5,9	1,2	8o	1,9	o,7	7,6	1,1
Nordrhein-Westfalen	53,1	24,6	143,4	25,6	45,5	24,4	134,8	25,8	81	65,2	24,o	184,3	26,6
Hessen	22,5	1o,4	58,o	1o,4	19,7	1o,5	48,4	9,3	96	34,5	12,7	64,9	9,4
Rheinland-Pfalz	14,4	6,7	29,o	5,2	13,6	7,3	29,3	5,6	83	21,8	8,o	43,8	6,3
Baden-Württemberg	31,4	14,6	85,3	15,2	27,4	14,7	79,7	15,3	96	37,3	13,7	1o1,o	14,5
Bayern	39,8	18,5	1o1,7	18,1	35,8	19,2	9o,8	17,5	92	51,5	19,o	12o,1	17,3
Saarland	3,8	1,8	7,3	1,3	2,9	1,5	5,9	1,1	54	6,9	2,5	11,o	1,7
Berlin (West)	2,2	1,o	18,1	3,2	1,9	1,o	25,o	4,8	117	3,1	1,2	34,1	4,9
Bundesgebiet	215,6	1oo	56o,4	1oo	186,8	1 o o	52o,5	1oo	89	271,8	1oo	692,4	1oo

1) Neu- und Wiederaufbau einschließlich sonstige Baumaßnahmen.

2) Wohn- und Nichtwohnbau.

Quelle: Zusammengestellt und errechnet nach Fachserie E, Reihe 3, 1967, aaO, S. 5, 8 ff.

Ländern wie etwa Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg, vor allem aber in den Stadtstaaten, von einer genau umgekehrten Situation ausgegangen werden kann. Der Grund hierfür dürfte darin zu suchen sein, daß die letztgenannten Länder i.d.R. dichter besiedelt sind, über einen bedeutenderen Großstadtanteil und eine daraus resultierende höhere durchschnittliche Gebäudegröße verfügen. Während so z.B. in Berlin 91 vH aller Wohnungen auf Mehrfamilienhäuser und nur 9 vH auf Eigenheime entfallen, lauten die entsprechenden Daten für Niedersachsen bezeichnenderweise auf 43 vH bzw. 57 vH[1].

Der im Rahmen der Globalanalyse bereits in einigen Ansätzen behandelte Gedanke der B e d a r f s i n t e n s i t ä t erfährt seine statistische Berücksichtigung auf L a n d e s ebene u.a. im amtlicherseits veröffentlichten - in dieser Form grundsätzlich auch auf jede andere Gebietseinheit übertragbaren - Ausweis der pro 1o ooo Einwohner genehmigten Wohnungen, wie er seinen Niederschlag in Spalte 1o der Tabelle 1o findet. Danach ergibt sich eine gewisse Verschiebung der an den a b s o l u t e n Anteilen gemessenen Rangfolge der Länder. Stehen bei letzterer, ihrer jeweiligen Einwohnerzahl gemäß, die "großen" Länder Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg an der Spitze, so fallen diese im Rahmen einer derart relativierenden Intensitätsmessung um mehrere Plätze zurück, während sich, ohne daß hierfür im einzelnen die Gründe untersucht werden

---

1) Belegen läßt sich dieses Phänomen fernerhin eindeutig anhand der auf verschiedene Gemeindegrößen bezogenen Relation eben dieser Gebäudearten. Demnach wurden -um dies am extremen Beispiel von Gemeinden bis zu 2 ooo bzw. über 5oo ooo Einwohner zu verdeutlichen- von den 24o ooo im Jahre 1967 im Neu- und Wiederaufbau fertiggestellten E i g e n h e i m e n rd. 35 vH in Gemeinden der erstgenannten Größenklasse gebaut, während nur 4 vH auf Großstädte über 5oo ooo Einwohner entfielen; hinsichtlich der M e h r f a m i l i e n h ä u s e r verkehrte sich dieses Verhältnis erwartungsgemäß in das Gegenteil, indem 27 vH der Wohnungen ersterer, und lediglich 3,3 vH der zweiten Gemeindegrößenkategorie zuzurechnen waren. Vgl. Fachserie E, Reihe 3, 1967, aaO, S. 33; Reichmann, Hans-Werner, Der Wohnungsbau in regionaler Sicht von 196o bis 1964, in: Die Bauwirtschaft, 2o. Jg., 1966, Heft 1o, S. 2o9.

sollen, beispielsweise Schleswig-Holstein, Berlin oder Hessen erheblich verbessern können.

(4) War die Regionalanalyse, soweit sie sich mit der Bautätigkeit unterhalb der Landesebene befaßt, im Rahmen der Globalbetrachtung durch einen ausgesprochenen Mangel an brauchbaren statistischen Unterlagen gekennzeichnet, so steht der ausschließlich auf den Wohnungsbau bezogenen gebietsweisen Marktuntersuchung ein umfassendes und bis zur - für den Bauunternehmer besonders relevanten - R e g i e r u n g s b e z i r k s - und K r e i s e b e n e hinunter tief gegliedertes Zahlenmaterial aus dem Bereich der Bautätigkeitsstatistik zur Verfügung. Tabelle 11 faßt die in diesem Zusammenhang wesentlichen und am Beispiel des Landes Nordrhein-Westfalen bzw. des Regierungsbezirks Münster verifizierten, sowohl der bundesamtlichen "Kreisübersicht"[1] als auch Veröffentlichungen des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen entnommenen Daten zusammen.

Danach stehen, ordnet man die Regierungsbezirke ihrer Beteiligung an der Wohnungsbautätigkeit des Landes Nordrhein-Westfalen gemäß, nach dem Ausweis sämtlicher Zahlenreihen der Tabelle 11 - vor allem infolge ihres maßgeblichen Anteils am industriellen und bevölkerungsmäßigen Ballungszentrum des Ruhrgebiets - Düsseldorf (26 vH), Köln (22 vH) und Arnsberg (18 vH) an der Spitze, während die mehr landwirtschaftlich orientierten Bezirke Detmold (11 vH) und Münster (15 vH) sowie Aachen (8 vH) als flächenmäßig kleinste Gebietseinheit das untere Ende der Rangskala bilden.

Hinsichtlich der r e g i o n a l e n V e r t e i l u n g von E i g e n h e i m e n und M e h r f a m i l i e n h ä u s e r n bestätigen sich die bereits auf Bundesebene getroffenen Feststellungen: Wie z.B. der im Verhältnis zu seinem Gewicht innerhalb des g e s a m t e n Wohnungsbauvolumens stark überproportionale Anteil des " agrari-

1) Diese wird als Teil der amtlichen Bautätigkeitsstatistik in der Fachserie E, Reihe 3, des Statistischen Bundesamtes veröffentlicht.

Tabelle 11:

Die gebietsweise Streuung der Wohnungsbautätigkeit auf Regierungsbezirks- und Kreisebene - dargestellt am Beispiel des Landes Nordrhein-Westfalen bzw. des Regierungsbezirks Münster - 1967

Gebietseinheit	Fertigstellungen					Genehmigungen			Überhang	
	Gebäude			Wohnungen 1)		Gebäude	Wohnungen	Veranschl. Baukosten	Gebäude	Wohnungen 11)
	insgesamt	mit 1 u. 2 Wohng.	mit 3 u. mehr Wohng.	insgesamt	sozialer Wohn.bau					
	Anzahl							Mill. DM	Anzahl	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Land Nordrh.-Westf.	53 092	42 678	10 414	145 176	66 954	45 459	134 819	6 402	65 215	184 260
Davon: Regierungsbezirke										
Düsseldorf	14 382	10 186	4 196	48 212	24 333	12 070	43 234	1 910	16 406	58 589
Köln	10 805	9 063	1 742	25 818	8 917	8 602	23 330	1 120	13 805	34 996
Aachen	3 873	3 451	422	7 885	3 528	3 407	7 577	385	5 609	11 481
Detmold	6 300	5 646	654	14 517	5 957	5 706	13 885	761	7 496	17 059
Arnsberg	9 921	7 817	2 104	29 764	14 577	8 709	29 809	1 348	13 524	42 141
Münster	7 811	6 515	1 296	18 980	9 642	6 965	16 984	878	8 375	19 994
Davon: Kreisfreie Städte										
Bocholt	159	137	22	345	197	149	411	20	121	325
Bottrop	172	92	80	606	369	109	420	18	203	686
Gelsenkirchen	269	89	180	1 298	944	784	1 493	55	359	1 907
Gladbeck	187	124	63	833	264	186	563	22	239	608
Münster (Westf.)	410	223	187	1 880	838	360	1 531	72	329	1 436
Recklinghausen	245	126	119	969	582	284	1 034	43	307	1 257
Landkreise										
Ahaus	590	573	17	880	403	569	901	54	634	963
Beckum	564	491	73	1 277	686	538	1 179	70	778	1 580
Borken	372	355	17	673	393	423	777	26	544	974
Coesfeld	437	401	36	841	494	333	509	36	365	526
Lüdinghausen	657	606	51	1 159	615	425	909	51	475	920
Münster	829	722	107	1 470	624	797	1 422	87	696	1 329
Recklinghausen	1 032	810	222	3 156	1 551	810	2 636	128	1 007	3 407
Steinfurt	724	662	62	1 653	654	758	1 596	88	1 017	1 910
Tecklenburg	561	527	34	1 008	422	612	1 095	73	849	1 399
Warendorf	603	577	26	992	606	208	508	35	452	767

1) Wohn- und Nichtwohnbau.

Quelle: Zusammengestellt und errechnet nach Bauwirtschaft und Bautätigkeit in Nordrhein-Westfalen 1967, in: Beiträge zur Statistik des Landes Nordrhein-Westfalen, Heft 236, Düsseldorf 1968, S. 33 ff. Fachserie E, Reihe 3, 1967, aaO, S. 54 ff.

schen" Regierungsbezirks Detmold am Eigenheimbau (14 vH) und seine unverhältnismäßig schwache Stellung im Mehrfamilienhausbau (7 vH) einerseits sowie die geradezu umgekehrte Situation etwa im "hochindustrialisierten" Regierungsbezirk Düsseldorf (Eigenheimbau-Anteil 23 vH, Mehrfamilienhausbau-Anteil 40 vH) anderseits zeigen, hängt auch hier die durchschnittliche Wohngebäudegröße maßgeblich vom jeweiligen Industrialisierungsgrad und der damit verbundenen betreffenden Bevölkerungsdichte ab.

Wie die Daten der Tabelle 11 fernerhin erkennen lassen, können die vorstehenden Ausführungen zum gebietsweise unterschiedlichen Auftreten der Gebäudegrößen im Wege des Analogieschlusses ohne weiteres auf die regionale bzw. lokale Ebene der L a n d k r e i s e und k r e i s f r e i e n S t ä d t e übertragen werden.

Eine vergleichende Untersuchung der räumlichen Streuung der a b s o l u t e n Anteile dieser Gebietseinheiten am Wohnungsbauvolumen innerhalb eines Regierungsbezirks hingegen erscheint wegen der auf dieser Ebene möglicherweise bereits erheblich verzerrenden Wirkung willkürlicher Verwaltungsgrenzen oder etwa bestehender Pendlerströme wenig sinnvoll.

(5) Angaben zur Wohnungsbaumarktsituation auf l o k a l e r Ebene vermitteln über die der Landesstatistik zu entnehmenden Daten hinaus oft auch von Gemeindeseite durchgeführte Erhebungen. So bietet beispielsweise der Statistische Jahresbericht 1967 der Provinzialhauptstadt Münster (Westf.) im Verhältnis zu den in Tabelle 11 aufgeführten Zahlen eine Fülle z u s ä t z l i c h e r Informationen zur Beurteilung des Wohnungsbaubedarfs, wie etwa im Hinblick auf die Struktur der beteiligten Bauherren, des derzeitigen, sogar nach Stadtbezirken gegliederten Gebäude- und Wohnungsbestandes[1], die Anzahl der Bevölkerung, Haushalte und Heiraten oder die Baulanderschließung.

(6) In Anbetracht der Tatsache, daß die räumlich n i c h t i m m e r hinreichend tief gegliederten und hinsichtlich ihrer Aktualität oft überholten Angaben der amtlichen Statistik zur Gewinnung eines brauchbaren Bildes über die Verhältnisse auf einem regionalen Teilmarkt oft nicht ausreichen [2], ist in bezug auf die p r a k t i s c h e

---

1) Vgl. Statistischer Jahresbericht 1967 der Provinzialhauptstadt Münster, aaO, insbesondere S. 101 ff.

2) Vgl. Rücke, Karl-Heinz, Aus der Praxis wohnungswirtschaftlicher Marktforschung, aaO, S. 203.

D u r c h f ü h r u n g von Regionalanalysen auf die seitens einer Reihe von Wohnungsbaugesellschaften, speziell der bereits mehrfach zitierten Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (GEWOS), Hamburg, auf diesem Gebiet gestarteten Aktivitäten hinzuweisen, die darauf abzielen, sich die benötigten Unterlagen im Rahmen e i g e n e r (Primär-) Erhebungen zu beschaffen[1].

b) Die Beobachtung der Marktentwicklung

aa) Die Marktverschiebungen

(1) In Anlehnung an die bereits innerhalb der Globalbetrachtung gewählte Untergliederung der Marktbeobachtung seien im folgenden zunächst - ergänzend zu den bereits im Zusammenhang der vorstehenden Ausführungen sowohl zu Globaluntersuchung als auch in Form gelegentlicher Anmerkungen zum sonstigen laufenden Text für die derzeitige Entwicklung im Hochbaubereich als besonders charakteristisch erkannten Tendenzen technischer und ökonomischer Art - die sich auf dem F e r t i g b a u s e k t o r sowie aus Veränderungen der r e g i o n a l e n G l i e d e r u n g des Wohnungsbauvolumens ergebenden, im nächsten Abschnitt durch einige Ausführungen zu den Marktschwankungen zu erweiternden Marktverschiebungen in ihrer für die typischen

---

1) Einen informativen Einblick in die von der GEWOS in Zusammenarbeit mit Fachleuten aus Wirtschaft und Verwaltung entwickelte Technik und Vorgehensweise hinsichtlich ihrer - vor allem auf die Sammlung und Aufbereitung sämtlichen einschlägigen (Zahlen-) Materials gerichteten - Grundlagenforschung sowie der eine Fülle der verschiedenen Aspekte berücksichtigenden spezifizierten Bedarfs- und Projektanalysen - mit dem Ergebnis von bisher (1968) 2o wohnungswirtschaftlichen, vor allem regionalen Teilmarktuntersuchungen - vermittelt in knapper und übersichtlicher Form der Aufsatz von Hauff, Manfred, Einführung in das Gebiet und die Technik der Marktforschung, aaO, S. 136 ff.; vgl. hierzu auch Rücke, Karl-Heinz, Praktische Erfahrungen mit der Marktforschung in der Wohnungswirtschaft, Kurzfassung eines Referates auf der Arbeitstagung "Marktforschung in der Wohnungswirtschaft" des Verbandes Niedersächsischer Wohnungsunternehmen e.V. am 7. März 1968 in Hannover, S. 1.

Verhältnisse dieses Baubereichs spezifischen Bedeutung beispielhaft und schwerpunktmäßig herausgestellt.

(2) Ohne in eine neuerliche Diskussion der bereits anläßlich der Globalanalyse herausgestallten grundsätzlichen - auch begrifflichen - Problematik des Fertigbaus eintreten zu wollen, sei zu seiner Bedeutung im Rahmen des Wohnungsbaus lediglich e r g ä n z e n d folgendes festgestellt: Trotz des gerade in Kreisen der Wohnungsbauwilligen für die Voraussetzungen und Möglichkeiten eines wirtschaftlichen Bauens mit Fertigteilen noch weit verbreiteten Unverständnisses und der geringen Bereitschaft, das Haus als einen mehr oder weniger uniformen Massenartikel hinzunehmen sowie der Anwendung von diesen modernen Bautechniken längst nicht mehr konformen, zudem regional überaus unterschiedlicher Vorschriften in bezug auf Genehmigung und Zulassung betrug das Volumen der nach Tabelle 3, Spalte 8[1], 1967 in 8 154 Fertigteil-Wohngebäuden fertiggestellten Wohnungen 30 296[2]. Dies bedeutet gegenüber den seit 1965 erstmals verfügbaren Daten - bei einem gleichzeitigen R ü c k g a n g der Genehmigungen im übrigen Wohnungsbau von 17,3 vH - eine Steigerung von immerhin 42,8 vH[3] und erscheint bei dem noch sehr geringen Anteil des Fertigbaus am gesamten Wohnungsbau von 5,8 vH besonders bemerkenswert.

Dabei entfällt ein hoher, tendenziell sogar steigender Prozentsatz der genehmigten Wohnungen (1965: 67,2 vH; 1967: 73,7 vH) auf G e s c h o ß b a u t e n (hier: Wohngebäude

---

1) Auf eine w e i t e r e Übersicht zu den im Rahmen der amtlichen Statistik für den Bereich des Fertigteil-Wohnungsbaus ausgewiesenen Zahlen wurde hier verzichtet, da diese im w e s e n t l i c h e n bereits in Tabelle 3 enthalten sind.

2) Die im selben Jahr in N i c h t wohnbauten genehmigten 245 Wohnungen können unberücksichtigt bleiben. Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 247.

3) Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1966 und 1968, aaO, S. 287 bzw. 247.

mit drei und mehr Wohnungen), womit diese - auch nach den in Übersicht 3 ausgewiesenen veranschlagten reinen Baukosten sowie dem umbauten Raum nach gemessen - den eindeutig wichtigsten Sektor des Fertigteil-Wohnbaus darstellen[1]. Ein geringeres, jedoch nicht unerhebliches Gewicht kommt den seit 1965 um 14,6 vH auf die Anzahl von 7 964 (1967) gestiegenen Wohnungen in "Wohngebäuden mit ein und zwei Wohnungen" zu, von denen lediglich 961 mit zwei Wohnungen ausgestattet waren, so daß rd. 88 vH der in dieser Kategorie erfaßten Fertigteil-Wohnungen als E i n f a m i l i e n h ä u s e r bezeichnet werden können[2].

Wenn bezüglich der Anzahl der G e b ä u d e bei den Ein- bzw. Zweifamilienhäusern im Betrachtungszeitraum nach Tabelle 3 eine Steigerungsrate von 13,8 vH zu verzeichnen ist, während die Geschoßbauten trotz ihres hohen Wohnbauanteils demgegenüber einen Rückgang von 4,1 vH hinnehmen mußten, so ist dies im ersteren Falle sicher nicht zuletzt auf die dem privaten Bauherrn - anders als etwa den sich vorwiegend mit dem Mehrfamilienhausbau beschäftigenden gemeinnützigen Wohnungsunternehmen - in höherem Maße offenstehenden Möglichkeiten einer hinreichend flexiblen Finanzierung, z.B. über eine Bausparkasse[3], und im zweiten Falle auf die zunehmende Zahl der "Wohnungen je Gebäude" zurückzuführen, die von 12,2 (1965) auf 19,4 (1967) - in Berlin sogar auf 58 - anstieg[4]. Dies läßt den

---

1) Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1966 und 1968, aaO, S. 287 bzw. 247.

2) Vgl. ebenda.

3) Vgl. Knechtel, Erhard, Umfang und Entwicklung des Fertigteilbaus im Jahre 1967, in: Bundesbaublatt, 17. Jg., 1968, Heft 8, S. 346.

4) Vgl. ebenda, S. 348.
Die begreifliche Ursache dieser Entwicklung dürfte darin liegen, daß etwaige Kostenvorteile des Fertigbaus erst im Großserienbau, wie ihn im gewissen Umfang bereits ein Wohnblock erlaubt, zum Tragen kommen, wobei wie anläßlich der "Fertigbau 68" in Dortmund bekannt wurde, die für eine Verwendung des Montagebaus entscheidende "Rationalisierungsschwelle" bei einer mindestens dreigeschossigen Bauweise liegt. Vgl. Wolfram, A., Tendenzen im Wohnungsbau mit Fertigteilen, in: Industriekurier vom 16. Dezember 1967, Nr. 191, S. 12; Handelsblatt vom 17. September 1968, Nr. 176, S. 6.

Schluß zu, daß die Präfabrikation inzwischen einen technischen Reifegrad erreicht hat[1], der die wirtschaftliche Errichtung ganzer Wohnblocks bzw. Hochhäuser nach diesem Bauverfahren zuläßt[2].

Als weiteres in diesen Zusammenhang gehörendes B e i s p i e l einer für den Wohnungsbau typischen, t e c h n i s c h bedingten Marktverschiebung sei die bereits oben als besonders zukunftsträchtig herausgestellte, sich die Vorteile sowohl des mechanisierten konventionellen Bauens auf der Baustelle als auch die des industrialisierten Großtafelbaus in der Fabrik zunutze machenden M i s c h b a u w e i s e in der sich am Markt zunehmend durchsetzenden, von der Hochtief-AG, Essen, praktizierten Anwendungsform der Allbeton-Bauweise genannt[3]. Mit Hilfe dieses nach dem Schottenprinzip arbeitenden Verfahrens, bei dem die Querschotten und Decken mit großformatigen Schalenelementen in Ortbeton, Fassaden und Giebelplatten, Treppenläufe, Loggien-Brüstungen etc. jedoch in den verschiedenen Werken dieses Unternehmens produziert werden, wurden bisher rd. 5o ooo Wohnungen fertiggestellt[4].

Während die E n t w i c k l u n g des Fertigbaus im Rahmen einer l a n g f r i s t i g e n Prognose, wie bereits im Zusammenhang der Globalanalyse festgestellt wurde, aufgrund verschiedener Faktoren, wie etwa der Verkürzung der Bauzeiten, der häufig niedrigeren Baupreise

---

1) Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang beispielsweise auch auf die geringe Reparaturanfälligkeit, die niedrigen Unterhaltungskosten, den gegenüber dem konventionellen Bau inzwischen absolut gleichwertigen Wärme- und Schallschutz sowie eine im Montagebau erreichte Lebensdauer, die mit 8o bis 1oo Jahren angenommen wird. Vgl. Handelsblatt vom 19. Juni 1968, Nr. 26, S. 9o.

2) Vgl. hierzu den außerordentlich informativen, reich bebilderten Aufsatz von Becker, Horst, Fertigteilbau für Mehrfamilienhäuser, in: Bundesbaublatt, 17. Jg., 1968, Heft 8, S. 349 ff.

3) Vgl. Schoen, Hans-Dieter, Neue Techniken, aaO, S. 28.

4) Vgl. ebenda.

oder der zu erwartenden stärkeren Förderung durch Städtebaumaßnahmen von Bund und Ländern sowohl für den Mehrfamilienhausbau (vor allem in Großsiedlungen) als auch - speziell im Zuge wachsender Masseneinkommen breiter Bevölkerungskreise - für den Einfamilienhausbau überaus günstig zu beurteilen sind und nach seriösen Schätzungen bereits in 1o Jahren mit einem Fertigbauanteil am gesamten Wohnungsbau von etwa 2o bis 25 vH zu rechnen sein dürfte, können die zur Beurteilung einer k u r z f r i s t i g e n Vorausschau notwendigen Daten u.a. dem monatlichen Ifo-Konjunkturtest für das Bauhauptgewerbe entnommen werden[1]. So beliefen sich z.B. nach einer im Juni 1968 durchgeführten Umfrage die Auftragsbestände bei den Einfamilienfertighäusern auf 4,8 Monate und "bei den Mehrfamilienhäusern entsprechend den hier zugrunde liegenden größeren Objekten auf 6,4 Monate"[2].

(3) Wenn der im Hinblick auf die räumlichen Marktverschiebungen im Wohnungsbau bisher auf L ä n d e r ebene zu beobachtende Trend im Jahre 1967 auch durch einige regionale Sonderentwicklungen unterbrochen wurde - beispielsweise konnten die süddeutschen Länder ihre hohen Wohnungsbauleistungen von 1966 nicht wiederholen und mußten ausnahmslos z.T. nicht unerhebliche E i n b u ß e n hinnehmen -, so läßt sich dieser, soweit dies aus den in Tabelle 12 für das letzte Jahrfünft zusammengestellten Daten der Fertigstellungsstatistik erkennbar ist, doch als überzeugende Bestätigung des oben bereits für die gesamte Hochbautätigkeit nachgewiesenen Süd-Nord-Gefälles anführen. Denn während der Wohnungsbau in den norddeutschen Ländern, wie sowohl aus der Entwicklung der jeweiligen relativen Anteile am Gesamtvolumen als auch aus den entsprechenden jährlichen Zuwachsraten zu ersehen ist, zumindest im Zeitraum von 1963 bis 1966 stagnierte oder sogar rückläufig

---

1) Vgl. Knechtel, Erhard, Umfang und Entwicklung, aaO, S. 248; Wolfram, A., aaO, S. 349.

2) Ebenda, S. 349.

Tabelle 12:

Die regionale Gliederung des Wohnungsbaus nach Bundesländern im Zeitablauf 1963 bis 1967

Land	Fertiggestellte Wohnungen															
	1963			1964			1965			1966			1967			
	1 000	Veränd.geg. Vorj. i. vH	Anteil in vH	1 000	Veränd.geg. Vorj. i. vH	Anteil in vH	1 000	Veränd.geg. Vorj. i. vH	Anteil in vH	1 000	Veränd.geg. Vorj. i. vH	Anteil in vH	1 000	Veränd.geg. Vorj. i. vH	Anteil in vH	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Schleswig-Holstein	25	- 3,9	4,4	30	+ 20,0	4,8	29	- 3,4	4,9	29	± 0,0	4,8	29	± 0,0	5,1	
Hamburg	17	- 22,1	3,0	17	± 0,0	2,7	17	± 0,0	2,9	17	± 0,0	2,8	18	+ 5,8	3,2	
Niedersachsen	66	+ 6,4	11,6	71	+ 7,5	11,4	74	+ 4,2	12,5	69	- 6,8	11,4	66	- 4,4	11,5	
Bremen	8	+ 33,3	1,4	10	+ 25,0	1,6	10	± 0,0	1,7	8	- 20,0	1,3	7	- 12,5	1,2	
Nordrhein-Westfalen	149	+ 1,3	26,1	170	+ 14,0	27,2	149	- 12,4	25,2	147	- 1,4	24,3	145	- 1,4	25,3	
Hessen	57	+ 1,7	10,0	64	+ 12,2	10,3	64	± 0,0	10,8	65	+ 1,5	10,8	60	- 7,7	10,5	
Rheinland-Pfalz	32	+ 6,6	5,6	33	+ 3,1	5,3	32	- 3,1	5,4	33	+ 3,1	5,5	30	- 9,1	5,3	
Baden-Württemberg	90	- 1,1	15,8	100	+ 11,0	16,0	96	- 4,0	16,2	101	+ 5,0	16,7	88	- 12,9	15,4	
Bayern	98	- 5,8	17,2	99	+ 1,0	15,9	93	- 6,1	15,7	108	+ 16,0	17,8	104	- 3,8	18,1	
Saarland	9	+ 12,5	1,6	10	+ 11,0	1,6	10	± 0,0	1,8	9	- 10,0	1,5	7	- 22,3	1,2	
Berlin (West)	18	- 10,0	3,3	19	+ 5,5	3,2	17	- 10,6	2,9	18	+ 5,8	3,1	18	± 0,0	3,2	
Bundesgebiet	569	- 0,7	100	623	+ 9,4	100	591	- 5,2	100	604	+ 2,1	100	572	- 5,3	100	

Quelle: Zusammengestellt und errechnet nach Fachserie E, Reihe 3, 1967, aaO, S. 4; Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland, aaO, 1965, S. 284; 1966, S. 290; 1967, S. 274; 1968, S. 249.

war, konnten die süddeutschen Länder, ohne allerdings die absolut gesehen dominierende Rolle Nordrhein-Westfalens etwa ernsthaft gefährden zu können, ihren Anteil am gesamten Wohnungsbau - außer im Jahre 1967 - infolge der aus ihrer zunehmenden wirtschaftlichen Anziehungskraft sowie ihrem höheren Attraktivitätsgrad resultierenden entsprechenden Wanderungsbewegung[1] ständig verbessern. Wie insbesondere die Entwicklung im Jahre 1967 zeigt, muß dabei einerseits dem Saarland wegen der aus seiner Montanlastigkeit erwachsenden Konjunktur- und Krisenabhängigkeit des Wohnungsbaus sowie anderseits Berlin aufgrund des durch das Berlin-Hilfe-Gesetz stimulierten Bau-Booms eine Sonderstellung eingeräumt werden.

Auch wenn die Tendenz zu einer durch die Einführung von Computern und Fernschreibnetzen, meist guten Infrastrukturbedingungen, niedrigen Baulandpreisen auf dem Lande sowie "eine auf Entballung gerichtete industrielle Regionalpolitik des Bundes und der Länder[2] begünstigten - standortmäßigen Dezentralisation der Industrie und einer durch die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse bewirkte höheren Mobilität der Bevölkerung, der enormen Baulandknappheit in den Agglomerationszentren sowie auch dem Wunsch nach dem Eigenheim im Grünen dem in Zu-

---

1) Die Relevanz der Wanderungsbewegung für die den jeweiligen Wohnungsbedarf entscheidend bestimmende regionale Haushaltsbildung äußert sich u.a. in dem bemerkenswerten Phänomen, "daß die Länder mit starken Wanderungsgewinnen per Saldo einen höheren Zugang an Haushalten verbuchen können als anderseits die Einwohner abgebender Länder an Verlusten aufweisen:" Wenn beispielsweise alleinstehende Personen das Land, in dem sie bisher mit ihren Familienangehörigen zusammenlebten, verlassen und am Zielort einen eigenen Haushalt gründen oder etwa 'junge' Familien von der Stadt aufs Land ziehen, während ältere Familienangehörige lieber in der Stadt bleiben, so ergibt sich in diesen Fällen im Zielland der Wanderungen eine Erhöhung der Zahl der Haushalte, aber keine Verminderung im Herkunftsland".(Vgl. Prognosstudie Nr. 1, aaO, S. 82.) Wie der Tabelle 12 zu entnehmen ist, sind die Stadtstaaten bereits sei Jahren Nutznießer dieser Entwicklung. Vgl. ebenda.

2) Schoen, Hans-Dieter, Strukturwandel, aaO, S. 37.

kunft in wachsendem Maße entgegenstehen dürften[1], ist auf die für die jeweilige Höhe des Wohnungsbauvolumens in den regionalen Bedarfsbrennpunkten u n t e r h a l b der gebietsmäßigen Ebene der Bundesländer[2] zur Zeit noch dominierende Rolle der großstädtischen Ballungsräume, vor allem aber deren R a n d g e b i e t e , wo oft "doppelt soviel, manchmal sogar ein Mehrfaches an Wohnungen gebaut /wird/ als in den Stadtkernen selbst"[3], hinzuweisen. So hat sich denn z.B. aus den Wohnungsmarktuntersuchungen der GEWOS sogar die generelle Tendenz ergeben, daß "die Nachfragequote im Verhältnis zu den gesamten Haushalten des Teilmarktes in großstädtischen Räumen relativ größer ist als beispielsweise in der Mehrzahl der mittelstädtischen Regionen"[4].

Ihre Erklärung findet diese Entwicklung vor allem in der Tatsache, daß der Anteil der Großstadtbevölkerung in den letzten hundert Jahren von 5 vH auf 3o vH angestiegen ist und beispielsweise allein im Zeitraum zwischen 195o und 1961 die Gesamtbevölkerung dort um 11 vH zunahm, in den zu Stadtregionen gehörenden Gemeinden jedoch um 23 vH[5], wobei sich dieser Trend in der letzten Zeit allerdings abzuschwächen und zugunsten der k l e i n e r e n G e m e i n d e n zu verändern beginnt[6].

---

1) Vgl. Reichmann, Hans Werner, Der Wohnungsbau in regionaler Sicht, aaO, S. 2o8.

2) Bezüglich der zahlenmäßigen Erfassung regionaler Marktverschiebungen auf dieser Ebene sei die - im Rahmen der amtlichen Statistik durchaus gegebene - Möglichkeit eines Z e i t r e i h e n v e r g l e i c h s anhand der bereits in Tabelle 11 zum Zwecke einer Zeitpunktbetrachtung für das Jahr 1967 zusammengestellten Daten erwähnt.

3) Reichmann, Hans Werner, Der Wohnungsbau in regionaler Sicht, aaO, S. 21o.

4) Roosch, Heinz, Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in der Bewährung, aaO, S. 358.

5) Vgl. Jahrbuch des deutschen Baugewerbes 1968, aaO, Teil II, S. 97.

6) Vgl. Reichmann, Hans Werner, Der Wohnungsbau in regionaler Sicht, aaO, S. 21o.

Als für die Entwicklung des l o k a l e n Wohnungsbedarfs wesentliche Faktoren sei z.B. auf die gemeindeinternen Umzugsaktivitäten sowie vor allem die durch die P e n d l e r und W e c h s l e r verursachte Bevölkerungsbewegung verwiesen[1]. Während unter ersteren Arbeitnehmer zu verstehen sind, die morgens und abends die Gemeinde betreten bzw. verlassen, um ihrer Arbeit nachzugehen und damit ständig potentielle Zu- bzw. Abwanderer mit entsprechender Wirkung auf die Wohnungsmarktsituation darstellen, sind Wechsler Menschen, die sich aus irgendwelchen Gründen hinsichtlich ihrer derzeitigen Wohnungssituation verändern wollen[2].

Da bei letzteren vielfach ein Bedarf nach besser ausgestatteten und größeren Wohnungen besteht, der sich aus dem Althausbestand kaum befriedigen läßt, "richtet sich die Nachfrage dieser häufig recht zahlungskräftigen Haushalte überwiegend auf Neubauwohnungen, falls nicht der Bau eines Eigenheimes von vorneherein beabsichtigt ist"[3]. Auf diese Weise stellen die Wechsler - zumal die Wechslerquote (d.h. der Anteil der Haushalte mit Wechselabsicht, nach einer GEWOS-Erhebung z.B. in Hamburg 2o,6 vH und in München immerhin noch 14,6 vH ausmachte, wobei die entsprechende Zahl für das jeweilige Umland allerdings mit 9,2 vH bzw. 6,6 vH erheblich niedriger lag[4] - eine nicht unerhebliche, wenn auch infolge der Unsicherheit im Bereich der Entwicklung von Einkommen und Sozialstruktur schwer abschätzbare Marktreserve dar[5].

---

1) So zogen allein in den 3o8 deutschen Großgemeinden bis herab zu 2o ooo Einwohner, in denen z.Zt. rd. 5o vH der Bevölkerung des Bundesgebietes leben, z.B. im Jahre 1966 rd. 2,4 Mill. Personen, das sind etwa 8 vH der dort ansässigen Bevölkerung, um. Vgl. Geschäftsbericht Neue Heimat 1968, aaO, S. 2o.

2) Vgl. Hauff, Manfred G., Theorie und Praxis wohnungswirtschaftlicher Marktforschung, in: Wohnungsbestandspolitik und Marktforschung, aaO, S. 116 f.

3) Sobotschinski, Arnim, Zur Frage des Wohnungsbedarfs, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 12. Jg., 1959, Heft 4, S. 1o8.

4) Vgl. Rücke, Karl-Heinz, Aus der Praxis wohnungswirtschaftlicher Marktforschung, aaO, S. 2o3.

5) Vgl. Sobotschinski, Arnim, Zur Frage des Wohnungsbedarfs, aaO, S. 1o8.

Konnte der zukünftigen regionalen Entwicklung des Hochbaugesamtbedarfs im Rahmen der Global analyse durch die Skizzierung verschiedener der vermutlich wesentlichsten Einflußgrößen schlaglichtartig einige Akzente aufgesetzt werden, so erscheint ein solches Vorgehen wegen der außerordentlichen Schwierigkeit, die oben genannten Bedarfsfaktoren in ihrer spezifischen Wirkung etwa allein dem Wohnungsbaubereich zuzurechnen, im Zusammenhang der auf einen einzelnen Bauspartenmarkt zugeschnittenen Betrachtung nicht angebracht[1].

Zudem ist eine solche Prognose, die sich aus der Untersuchung aller Teilmärkte dieses Bausektors zusammensetzen müßte, "für eine langfristige Vorausschau weder möglich noch erforderlich. Sie ist nicht möglich, weil man die Ausgangslage dieser Märkte einschließlich der sich konstituierenden Faktoren nicht immer kennt und weil es schon vom technischen Aufwand unvertretbar erscheint, mehrere mögliche Abläufe für alle Märkte durchzuspielen"[2]. Die Gesamtprognose, welche regionale Besonderheiten nur andeutungsweise berücksichtigen kann, hat gegenüber der gebietsmäßig orientierten Untersuchung außerdem den Vorteil, daß "sie die Ergebnisse, die sich auf die Bevölkerung, die Wohnun gen und den Wohnungsbedarf beziehen, in einen gesamtwirtschaftlichen Rahmen einzubetten vermag. Dies ist unerläßlich, weil der Datenkranz der Volkswirtschaft und dessen allgemeine Entwicklung - etwa im Einkommenssektor - die Entscheidungen auf allen Ebenen beeinflußt"[3].

---

1) Dies bedeutet nun nicht eine unbedingte und grundsätzliche Unmöglichkeit zumindest tendenzieller regionaler Wohnungsbauprognosen. So wurde z.B. aufgrund einer diesbezüglichen Berechnung der Stadt Münster (Westf.) der dortige jährliche Wohnungsbedarf für die nähere Zukunft mit etwa 1400 Einheiten angegeben. Vgl. Münstersche Zeitung vom 4. Januar 1969, Nr. 3, o.S.

2) Sobotschinski, Arnim, Aspekte einer Wohnungsbedarfsprognose bis 1975, Referat anläßlich der Jahreshauptversammlung der Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Hamburg, am 29./30. April 1965, S. 5.

3) Ebenda.

bb) Die Marktschwankungen

(1) Die bisherige Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit

(1) Ohne die bereits im Rahmen der Globalbetrachtung ausführlich diskutierte Bedeutung der Konjunktur- und Saisonschwankungen, deren g r u n d s ä t z l i c h e Gültigkeit auch für den Bereich der einzelnen Bausparten unterstellt werden kann, an dieser Stelle erneut untersuchen zu wollen, soll im folgenden der Entwicklung der Wohnungsbaunachfrage während der letzten 1o Jahre nachgegangen werden, so wie sie sich im Lichte ihrer in Tabelle 13 zusammengestellten, der amtlichen Statistik in einer gegenüber Graphik 9 leicht gerafften Form entnommenen wesentlichen Kennzahlen darstellt, wobei wegen der Klarheit und eigenständigen Aussagekraft der Zahlen der genannten Übersicht auf einen u m f a s s e n d e n Kommentar verzichtet werden kann.

(2) Von einer Betrachtung der Wohnungsbau f e r t i g s t e l l u n g e n im Zeitraum 1958 bis 1967 ausgehend, kann festgestellt werden, daß sich innerhalb der im Zeitablauf relativ gleichmäßigen, ab 1964 leicht rückläufigen jährlichen, auf die Anzahl der G e b ä u d e bezogenen Fertigstellungsraten von rd. 23o ooo Einheiten ein deutlicher Trend zum Eigenheim erkennbar ist. So nahm denn der relative Anteil der "Gebäude mit ein und zwei Wohnungen" von 8o,7 vH im Jahre 1958 auf 85,6 vH im Jahre 1967 zu, während der Anteil der Gebäude mit drei und mehr Wohnungen im gleichen Zeitraum von 19,3 vH auf 14,4 vH abnahm.

Dies bedeutet freilich nun nicht einen ebensolchen Anteilszuwachs der Eigenheime bzw. Anteilsverlust der Mehrfamilienhäuser an der Zahl der fertiggestellten W o h n u n g e n , die sich seit 1958 nahezu unverändert etwa im Verhältnis 53 zu 47 auf beide Gebäudekategorien verteilen[1)], sondern, da der Mehrfamilienhausbau bei rück-

1) Vgl. Bundesbaublatt, 17. Jg., Heft 5, S. 219.

läufiger Gebäudezahl seinen Anteil am Wohnungsbauvolumen gehalten hat, logischerweise lediglich eine Zunahme der Wohnungen je Gebäude, die sich beispielsweise für den Zeitraum von 1960 bis 1967 etwa im Falle des sozialen Wohnungsbaus auf rd. 30 vH belief[1], so daß für den Mehrfamilienhausbau ein eindeutiger Trend zu wachsenden Gebäudegrößen erkennbar ist[2].

Von der sich ebenfalls seit Jahren auf einem relativ hohen Niveau bewegenden jährlichen, die Marke von 500 000 in keinem Jahr unterschreitenden Rate der fertiggestellten Wohnungen konnten, worauf an anderer Stelle bereits hingewiesen wurde, im Jahre 1967 nur noch 175 000 oder 30,5 vH der insgesamt erstellten 572 000 Wohnungen im Zuge des öffentlich geförderten s o z i a l e n W o h n u n g s b a u s gebaut werden, nachdem dieser Anteil im Jahre 1958 schon einmal bei immerhin 51,2 vH gelegen hatte.

Durch die abnehmende Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus, der "bisher durch staatliche Maßnahmen - im Extremfall vollständig - gegenüber Einflüssen der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur abgeschirmt werden"[3] konnte, dürfte sich in Zukunft ein erheblich engerer Zusammenhang zwischen dem allgemeinen Konjunkturverlauf und der Entwicklungstendenz im Wohnungsbausektor - etwa im Sinne des zwischen dem frei finanzierten, steuerbegünstigten Wohnungsbau und der gesamtkonjunkturellen Entwicklung, zumindest für die Zeit nach dem zweiten Weltkrieg, bereits nachgewiesenen Parallelverlaufs[4] - ergeben[5].

---

1) 1960 entfielen auf ein Mehrfamilienhaus 7,4 Wohnungen, im Jahre 1967 waren es bereits 9,7. Vgl. Bundesbaublatt, 17. Jg., Heft 5, S. 219.

2) Vgl. "Immobilien-Informationen" der Frankfurter Allgemeinen Zeitung, Jg. 1969, Heft 5, S. 5.

3) Schneider, Hans Karl, Das Konjunkturproblem im Wohnungs- und Städtebau, in: Wohnungs- und Städtebau in der Konjunktur, aaO, S. 10.

4) Vgl. ebenda, S. 22 f.

5) Vgl. ebenda, S. 10 f.

Tabelle 13:

Die bisherige Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit im Lichte ihrer wesentlichen Kennzahlen

1958 bis 1967

Bundesgebiet, ab 1960 einschließlich Saarland und West-Berlin

Jahr	Fertigstellungen								Genehmigungen			Überhang 2)				
	Gebäude 1)					Wohnungen										
	Insgesamt	mit 1 und 2 Wohnungen		mit 3 und mehr Wohnungen		Insgesamt 2)	öfftl. gefördert. soz. Wohng.bau		Anzahl	Veranschl. Baukosten	Umb. Raum 1)	Insgesamt	Im Bau befindlich		Noch nicht begonnen	
	1 000		vH Sp.2	1 000	vH Sp.2	1 000		vH Sp.7	1 000	Mrd.DM	Mill. cbm	1 000		vH Sp. 13	1 000	vH Sp. 13
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1958	181,6	146,5	80,7	35,1	19,3	488,4	249,9	51,2	547,6	12,4	192,9	558,4	387,9	69,5	170,5	30,5
1959	205,1	164,3	80,1	40,8	19,9	554,9	280,2	50,5	577,7	14,3	210,4	576,0	405,3	70,4	170,7	29,6
1960	207,1	169,1	81,7	38,0	18,3	574,4	263,2	45,8	624,9	17,3	233,7	682,0	486,8	71,4	195,2	28,6
1961	214,3	179,3	83,7	35,0	16,3	565,8	241,9	42,8	637,1	19,9	247,9	744,1	555,6	74,7	188,4	25,3
1962	215,3	179,8	83,5	35,5	16,5	573,4	242,5	42,3	636,4	22,2	252,4	809,9	612,4	75,6	197,5	24,4
1963	217,8	182,7	83,9	35,1	16,1	569,6	228,8	40,2	565,1	21,8	229,8	806,9	621,0	77,0	185,9	23,0
1964	237,7	199,6	84,0	38,1	16,0	623,8	248,5	39,8	589,6	25,4	246,2	773,4	590,5	76,4	182,9	23,6
1965	232,5	198,2	85,2	34,3	14,8	591,9	228,6	38,6	610,4	28,5	259,3	797,5	590,7	74,1	206,8	25,9
1966	232,6	198,5	85,3	34,1	14,7	604,8	203,5	33,6	569,7	28,6	245,3	767,0	547,0	71,3	220,0	28,7
1967	215,8	184,8	85,6	31,0	14,4	572,4	174,7	30,5	520,5	26,1	219,3	709,2	507,4	71,5	201,8	28,5
Insgesamt	2 159,8	1 802,8	83,5	357,0	16,5	5 719,4	2 361,8	41,3	5 879,0	216,5	2 337,2	7 224,4	5 302,6	73,4	1 919,7	26,6

1) Neu- und Wiederaufbau.

2) Wohn- und Nichtwohnbau, bis 1959 einschließlich West-Berlin.

Quelle: Zusammengestellt und errechnet nach Baustatistisches Jahrbuch 1968, a.a.O, S. 35 ff.; Ifo-Bauvorausschätzung, a.a.O, S. 107.

Hinsichtlich der Entwicklung der Wohnungs g r ö ß e ist infolge der - oben bereits herausgestellten - Abnahme der durchschnittlichen Haushaltungsgröße auf die ständig wachsende Nachfrage vor allem nach - der Z i m m e r - z a h l nach gemessen - Kleinwohnungen[1] zum Nachteil größerer Wohnungen[2] hinzuweisen, wobei allerdings die im Durchschnitt aller Wohnungen stark gestiegene Wohn- f l ä c h e zu berücksichtigen wäre[3]. Die seit einiger Zeit wieder zu beobachtende - scheinbar gegensätzliche - Tendenz einer Zunahme ausgesprochener Großwohnungen[4] dürfte weniger auf eine steigende Geburtenhäufigkeit als auf den zunehmenden Anteil von gegenüber Mehrfamilienhäusern i.d.R. um ein Drittel größeren Wohnungen in E i n - f a m i l i e n h ä u s e r n am Neubauvolumen zurückzuführen sein[5], zumal mit der Lockerung des Mietengefüges und den ständig steigenden Preisen auf dem Wohnungsmarkt ein Stagnieren der Nachfrage nach großen M i e t wohnungen festzustellen ist[6].

Detailliertes Zahlenmaterial darüber, inwieweit die sich offensichtlich zunehmender Beliebtheit erfreuenden E i g e n t u m s wohnungen[7] an den Fertigstellungser-

---

1) So stieg der Anteil der fertiggstellten Wohnungen mit ein bis zwei Räumen am Gesamtwohnungsbauvolumen von 8,6 vH im Jahre 1958 auf 1o,o vH im Jahre 1967. Vgl. Bundesbaublatt, 17. Jg., 1968, Heft 5, S. 218.

2) Der Volumenanteil von Wohnungen mit drei Räumen nahm von 1958 bis 1967 von 27,o vH auf 14,9 vH ab, der von Vierraumwohnungen war von 42,4 vH auf 33,o vH rückläufig. Vgl. ebenda.

3) Die "Durchschnittswohnfläche" sämtlicher Wohnungen stieg von 67,9 qm (1958) auf 8o,3 qm (1967), wobei dieser Mittelwert durch den stark gestiegenen Anteil von Großwohnungen allerdings nicht unerheblich "verzerrt" sein dürfte. Vgl. ebenda.

4) Der vH-Anteil von Wohnungen mit mehr als 5 Räumen verdoppelte sich nahezu von 22,o vH (1958) auf 42,1 vH (1967). Vgl. ebenda.

5) Vgl. Frick, Wilhelm, aaO, S. 66 ff.

6) Vgl. Hauff, Manfred G., Theorie und Praxis wohnungswirtschaftlicher Marktforschung, aaO, S. 118.

7) Als Motive hierfür werden die infolge der rückläufigen Tendenz zur Flucht ins Grüne immer häufiger auftretenden Rückwanderungswünsche von Bewohnern der oft nicht

(Fortsetzung der Anmerkung s. folgende Seite)

gebnissen beteiligt sind, liegt bisher nicht vor und wird amtlicherseits erstmalig im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung von 1968 ermittelt[1].

(3) Während zwischen der A n z a h l der fertiggestellten und genehmigten Wohnungen naturgemäß - auch wenn letztere, wie die enorme Zunahme des Bauüberhangs von 1958 bis 1962 sowie sein nachfolgender allmählicher Abbau zeigen, den Fertigstellungen mit einem zeitlichen Vorsprung von jeweils etwa einem Jahr vorauseilen - nach den Angaben der Tabelle 13 ein gewisser Parallelverlauf festzustellen ist, läßt die Entwicklung der v e r a n s c h l a g t e n r e i n e n B a u k o s t e n und des u m b a u t e n R a u m e s insofern eine Sonderentwicklung erkennen, als die Baukosten infolge der erheblichen Preissteigerungen im Baubereich und der umbaute Raum aufgrund der allgemein gestiegenen durchschnittlichen Wohnungsgrößen ein stark überproportionales Wachstum aufweisen. Das Jahr 1967 zeigt, bedingt durch die damalige Kapitalmarktlage, die hohen Kapitalmarktzinsen (1967: 7 vH), den Abbau der öffentlichen Förderung sowie die teilweise Sättigung des Wohnungsbedarfs einen insgesamt nicht unerheblichen Rückgang in sämtlichen Kennzahlenreihen.

(4) Bezüglich der Entwicklung des Wohnungsbau ü b e r h a n g s ist festzustellen, daß dieser, wie den Spalten

---

7) (Fortsetzung)
sehr attraktiven Schlaf- und Trabantenstädten in das "City-Etageneigenheim" sowie die Tatsache, daß für viele Eigenheiminteressenten die Baukosten schneller als die Einkommen stiegen, genannt. Vgl. Frankfurter Allgemeine, Blick durch die Wirtschaft vom 29. Oktober 1968, Nr. 252, S. 1.

1) Einen gewissen Anhaltspunkt über die Entwicklungstendenz vermitteln von den deutschen Bausparkassen veröffentlichte Zahlen, wonach diese Institute 1968 an der Finanzierung von etwa 22 ooo Eigentumswohnungen beteiligt waren, was gegenüber dem Vorjahr einen Zuwachs von 18 vH, gegenüber 1965 sogar einen solchen von gut loo vH bedeutet. Vgl. Industriekurier vom 6. Februar 1969, Nr. 19, S. 11.

14 bis 17 der Tabelle 13 zu entnehmen ist; bei einer im Laufe der letzten Jahre leichten Zunahme der noch nicht begonnenen, jedoch spürbaren Abnahme der bereits im Bau befindlichen Wohnungen - in Übereinstimmung mit dem allgemeinen Marktverlauf in dieser Bausparte- eine insgesamt rückläufige Tendenz aufweist. Immerhin zeigte der Wohnungsbauüberhang mit Ende 1967 rd. 71o ooo Wohnungen, von denen sich 71,5 vH bereits im Bau befanden und für 28,5 vH die Baugenehmigung wohl erteilt, die Bauinangriffnahme selbst aber noch offen war, wie in den Vorjahren ein relativ hohes Niveau, wodurch eine bisher stets kontinuierliche Wohnbauleistung gewährleistet wurde.

(2) Die Vorausschätzung des Wohnungsbaubedarfs

Zu einer vollständigen Erfassung der auf das zukünftige Wohnungsbauvolumen einwirkenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Kräfte, die "häufig voneinander abhängig sind und sich im Zeitablauf in einem schwer überschaubaren Maße ändern"[1], müßte - wie im Bereich des g e s a m t e n Hochbaumarktes auch - "streng genommen von einem Modell ausgegangen werden, das (theoretisch) sämtliche Größen im Rahmen eines Systems simultaner Relationen umfaßt. Über ein derartiges ökonometrisches Totalmodell verfügen wir nicht"[2], weswegen im folgenden lediglich e i n i g e der in diesem Zusammenhang auf kurze bzw. lange Sicht wirksamen Einzelfaktoren und insbesondere ihre Indikatoren herausgegriffen und skizziert werden können.

---

1) Sobotschinski, Arnim, Wohnungsbedarfsprognose, aaO, S. 6.

2) Schneider, Hans K., Versuch einer Prognose des Wohnungsneubedarfs bis zum Jahre 2000, ebenda, S. 36.

∝) Möglichkeiten einer Kurzfristprognose

(1) Während sich im Hinblick auf die Gewinnung konkreter Anhaltspunkte für eine kurzfristige Wohnungsbauprognose gegenüber dem in diesem Zusammenhang bereits in der Globalbetrachtung beispielhaft herausgestellten I f o - K o n j u n k t u r t e s t [1] sowie der Statistik der witterungsbedingten Störungen kaum n e u e Aspekte ergeben dürften, soll - trotz der nach wie vor gegebenen Maßgeblichkeit der oben angeführten grundsätzlichen Vorbehalte - auf die Möglichkeit einer Verwendung der B a u g e n e h m i g u n g s - und B a u ü b e r h a n g s s t a t i s t i k eingegangen werden, da diese, wie sich aus den vorstehenden Ausführungen und Tabellen ergibt, gerade den Wohnungsbau in umfassender Weise in ihr Zahlenwerk einbeziehen.

(2) So lassen denn die Ergebnisse der B a u g e n e h m i g u n g s s t a t i s t i k , die, auch wenn tatsächlich nicht a l l e Baugenehmigungen zu Aufträgen führen, doch eine tendenzielle Vorausschau der Baumarktentwicklung für etwa ein bis eineinhalb Jahre[2] gewähren und daher in

---

1) Während hiernach im Durchschnitt der Jahre 196o bis 1965 z.B. der Auftragsbestand im Wohnungsbau etwa 3,7 Monate ausmachte, waren es im Jahre 1967 -im wesentlichen konjunkturbedingt- nur noch 2,9 Monate. Vgl. Baukonjunkturspiegel, Halbjahresanalyse 1969, S. 5; Beilage zu Bauindustriebrief, Jg. 1969, Heft 9.

2) Der Zeitraum zwischen Erteilung der Baugenehmigung und der Fertigstellungsmeldung bei W o h n g e b ä u d e n betrug 1967 schätzungsweise etwa 17 Monate (vgl. Baukonjunkturspiegel, Halbjahresanalyse 1969, aaO, S. 4.).- Gemäß einer in diesem Zusammenhang vorgenommenen etwas differenzierteren Auszählung nach Gebäudearten aus dem Jahre 1963 ergab sich, daß von 1 ooo Wohnungen in Mehrfamilienhäusern -analoge Ergebnisse liegen für Ein- und Zweifamilienhäuser vor- nur 8o im Jahr der Baugenehmigung, 59o im darauffolgenden Jahr und der Rest (3o vH) erst nach mehr als zwei Jahren fertiggestellt wurde, wobei die Zeitdifferenz zwischen Baugenehmigung und Bauausführung eine zunehmende Tendenz aufwies. Vgl. o.V., Das Baujahr 1965, aaO, S. 36.

gewissem Umfang als Indikator des im Rahmen einer Kurzfristprognose zu ermittelnden zukünftigen Wohnungsbaus verwendbar sind, in den letzten Jahren (vgl. Tabelle 13, Spalte 1o - 12) eine gewisse Normalisierungstendenz im Sinne einer - dem nahezu befriedigten Nachholbedarf entsprechenden und im wesentlichen nur noch auf den Neubedarf gerichteten - allmählich nachlassenden Nachfrage erkennen[1].

Mit einer Abnahme der Baugenehmigungen von 8,7 vH im Jahre 1967 hatte der Wohnungsbau sein bisher schwächstes Jahr. Hieraus ließ sich für 1968 eine relative Abschwächung der Bautätigkeit v o r a u s s a g e n , die mit einer gegenüber 1967 von 572 ooo um 9,1 vH auf 518 ooo fertiggestellten Einheiten rückläufigen Wohnungsproduktion dann auch eintraf.

(3) Analoge Schlußfolgerungen lassen sich auch aus den Angaben der B a u ü b e r h a n g s s t a t i s t i k ziehen. So konnte aufgrund der 1967 vorliegenden - ebenso wie im Rahmen der Genehmigungsstatistik in den letzten Jahren rückläufigen - Ergebnisse von 5o7 ooo im Bau befindlichen und 2o2 ooo noch nicht begonnenen Wohnungen (vgl. Tabelle 13, Spalte 13 - 17) für das Jahr 1968 ein zwar absolut noch hohes, im Verhältnis zu den Vorjahren jedoch erheblich nachlassendes Wohnungsbauvolumen prognostiziert werden[2].

(4) Als sich unter dem F i n a n z i e r u n g s a s p e k t ergebende Anhaltspunkte für eine kurzfristige Vorausschätzung des zu erwartenden Wohnungsbauvolumens seien im Bereich des p r i v a t finanzierten Wohnungs-

---

1) Vgl. Geschäftsstelle Öffentliche Bausparkassen, Jahresbericht 1967, aaO, S. 15.

2) Vgl. Verband Niedersächsischer Wohnungsunternehmen e.V., Tätigkeitsbericht 1967, aaO, S. 39; Geschäftsstelle Öffentliche Bausparkassen, Jahresbericht 1967, aaO, S. 18; Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1969, Heft 4, S. 38.

baus etwa die statistisch erfaßten Hypothekenzusagen, auf dem Gebiet des ö f f e n t l i c h geförderten Wohnungsbaus z.B. die die Bautätigkeit nicht unerheblich stimulierenden alljährliche Wohnungsbauprogramme wie die "Aktion Junge Familie", die Bundesumsiedlungen, das Wohnungsbauprogramm der Hohen Behörde etc. genannt[1]. In letzterem Zusammenhang ist auch auf die - vorhersehbare - stabilisierende Wirkung der im Rahmen der allgemeinen Konjunkturförderungsmaßnahmen für den Wohnungsbau bereitgestellten Investitionsmittel hinzuweisen[2].

β) Ansätze einer Langfristprognose

(1) Im Rahmen einer langfristigen Prognose der Wohnungsbautätigkeit tritt wegen der absehbaren Befriedigung des Nachholbedarfs der im w e s e n t l i c h e n aus der - relativ leicht prognostizierbaren - natürlichen sowie - von der jeweiligen Wirtschaftslage abhängigen und daher nur schwer abschätzbaren - wanderungsbedingten Bevölkerungsentwicklung sowie einigen weiteren der oben skizzierten Bedarfsfaktoren resultierende N e u b e d a r f in den Vordergrund der Betrachtung. Den in diesem Zusammenhang zur Verfügung stehenden Quellen sind in erster Linie die sich auf die Bildung zusätzlicher Haushalte, aus denen ja erst der subjektive Anspruch auf eine Wohnung abgeleitet werden kann, beziehenden Daten, also etwa die Anzahl der

---

1) Vgl. Jahrbuch des Deutschen Baugewerbes 1967, aaO, Teil II, S. 167.

2) So wurden z.B. in der zweiten und dritten Stufe des ersten Konjunkturhaushaltes vom 19. Januar 1967 speziell für den Wohnungsbau 49 Mill. DM bzw. 101 Mill. DM (für 10 - 12 000 Neubauwohnungen) und im zweiten Investitionsprogramm vom 10. August 1967 300 Mill. DM (zu 2/3 als Darlehen und zu 1/3 als Zinszuschüsse zur Verbilligung von Kapitalmarktmitteln) für den Neubau von rd. 60 800 Wohnungen und zur Modernisierung von ca. 240 000 Altbauwohnungen eingesetzt. Vgl. Heimstättenarbeit 1967, aaO, S. 14; Verband Niedersächsischer Wohnungsunternehmen e.V., Tätigkeitsbericht 1967, aaO, S. 16.

Personen einer bestimmten Altersgruppe oder die der Eheschließungen, zu entnehmen: "Da als Träger des Wohnungsbedarfs ... nur die über 2o-jährigen in Frage kommen, kann man sich ... /unter dem genannten Aspekt/ auf diesen Bevölkerungsausschnitt beschränken"[1]. Sein Umfang wird von 41 Mill. Personen im Jahre 1967 - im Rahmen eines insgesamt rücklaufigen Bevölkerungswachstums - um voraussichtlich rd. 5 vH auf 43 Mill. Personen, also durchschnittlich 14o ooo Personen pro Jahr, bis zum Jahre 198o ansteigen, wobei der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung allerdings von 68 vH auf 67 vH abnehmen wird[2].

Während von der stark schwankenden Zahl der Eheschließungen als nachfrageschaffendem Faktor in den nächsten Jahren kaum wesentliche Impulse zu erwarten sind[3], da die geburtenschwachen Nachkriegsjahrgänge in das heiratsfähige Alter gelangen[4], wird der

---

1) Sobotschinski, Arnim, Wohnungsbedarfsprognose, aaO, S. 8; vgl. ferner Schweizer,Otto, Abgrenzung des Wohnungsbedarfs bis 198o, Stuttgart 1956, S. 13.

2) Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 25 ff.
Schneider berechnet in seiner Prognose des Wohnungsbauvolumens bis zum Jahre 2ooo den Anteil der natürlichen Bevölkerungsentwicklung als Bedarfsfaktor mit durchschnittlich etwa 6o vH.- Als übrige Einflußgrößen nennt er den technisch (z.B. durch Abbruch) und den einzel- oder gesamtwirtschaftlich (z.B. durch Funktionsänderung bestehender Wohnungen) bedingten Wohnungsabgang mit einem Anteil von etwa 37 vH sowie den Wohnungsbedarf ausländischer Arbeitnehmer mit etwa 3,5 vH, wobei dem Bevölkerungszuwachs im Zeitablauf eine abnehmende, dem Wohnungsabgang eine steigende und der Anzahl der Gastarbeiter praktisch keine Bedeutung zugemessen wird. Vgl. Schneider, Hans K., Versuch einer Prognose des Wohnungsneubedarfs, aaO, S. 36 ff.

3) Diese soll bis 1972 sogar um 13 vH sinken und erst 1982 wieder die Ziffer von 1965 erreichen , um im Jahre 2ooo die Grenze von 5oo ooo zu überschreiten. Vgl. Jahrbuch des Deutschen Baugewerbes, aaO, Teil II, S. 154.

4) Vgl. Schwarz, Karl, Die Bevölkerung der Bundesrepublik im Jahr 2ooo, in: Raum und Siedlung, Jg. 1967, Heft 11, S. 249.

Wohnraumversorgung der bis 1980 gegenüber dem heutigen Stand (1967) infolge der ständig steigenden Lebenserwartung wahrscheinlich um 30 vH zunehmenden Altersgruppe über 65 Jahre[1] eine größere Bedeutung zugemessen[2]. Als unmittelbare Folge hieraus dürfte für die nächste Zukunft ein progressiv wachsender Bedarf an Altenwohnungen und Altersheimen zu erwarten sein, zumal noch im Jahre 1964 erst 4 vH der Menschen über 65 Jahre in Altenwohnungen, Altersheimen und Altenpflegestätten untergebracht waren[3].

Wenn sich für die Folgezeit ein außerordentlicher Bevölkerungszuwachs, wie er etwa bis zur Sperrung der Zonengrenze in Erscheinung trat, kaum abzeichnet, so ist doch - zumindest noch für einige Jahre - mit einem aus dem zunehmenden Gastarbeiterzustrom erwachsenden zusätzlichen wanderungsbedingten Wohnungsbedarf, der seinen sichtbaren Ausdruck schon jetzt im Bau ganzer Gastarbeitersiedlungen findet, zu rechnen, besonders da diese nicht selten ihre Familien nachkommen lassen und sich in der Bundesrepublik seßhaft machen[4].

---

1) Betrug die Anzahl der über 65 Jahre alten Personen 1967 noch 7,4 Mill., was einem Anteil an der Gesamtbevölkerung von 12 vH entspricht, so dürfte diese bis 1980 auf 9,6 Mill. Personen zunehmen und ihren Anteil auf rd. 15 vH steigern, womit sie die Zuwachsrate der Gesamtbevölkerung um rd. 2 vH übertrifft. Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 36.

2) Vgl. Brüggemann, Josef, Die Wohnungswirtschaft vor neuen Aufgaben und Problemen, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 18. Jg., 1965, Heft 1, S. 3; Hauff, Manfred G., Theorie und Praxis wohnungswirtschaftlicher Marktforschung, aaO, S. 108.

3) Vgl. ebenda; Brüggemann, Josef, Die Wohnungswirtschaft vor neuen Aufgaben und Problemen, aaO, S. 3.

4) Vgl. Hauff, Manfred G., Theorie und Praxis wohnungswirtschaftlicher Marktforschung, aaO, S. 109.
Eine umfassende Darstellung des zukünftigen Fremdarbeiterwohnungsbedarfs geben u.a. die Aufsätze von Wilfried A. Hollenberg, Der Familienwohnungsbedarf ausländischer Arbeitnehmer, in: Bundesbaublatt, 14. Jg., 1965, Heft 5, S. 218 ff. und Der Wohnungsbedarf ausländischer Arbeitnehmer in Nordrhein-Westfalen, in: Bundesbaublatt, 17. Jg., 1968, Heft 7, S. 302 ff.

In ihrer Bedeutung für die Entwicklung des Wohnungsbedarfs mindestens ebenso wichtig wie das Bevölkerungswachstum ist eine Reihe weiterer Impulse, wie etwa das "Streben der Bevölkerung nach größeren[1] und komfortableren Wohnungen, hauptsächlich aber ... /der/ Wunsch einzelner Familienmitglieder nach einer eigenen Wohnung"[2]. Daneben zu erwähnen ist der Erwerb von Zweitwohnungen in Form von z.B. Wochenendhäusern oder Appartementwohnungen[3]. Weitere Antriebe dürfte der Wohnungsbau darüber hinaus aus der Liberalisierung des Wohnungsmarktes erhalten, da bei einer maßgeblichen Heraufsetzung der Miete von Altbauwohnungen diese ihre Attraktion verlieren[4]. "Viele Mieter werden deshalb eine Neubauwohnung vorziehen - die Althausbesitzer sehen sich in der Folge vor die Alternative gestellt, entweder weiterhin zu relativ niedrigen Preisen zu vermieten oder aber gründlich zu renovieren oder gar abzureißen und neu zu bauen"[5], was zu einer entsprechenden Steigerung des E r s a t z b e d a r f s führen wird.- Was in diesem Zusammenhang den R e p a r a t u r b e d a r f angeht, so ist festzustellen, daß dieser zwar "gegenüber den ersten Jahren nach dem Kriege, als es darum ging, alle noch brauchbaren Gebäudeteile zu erhalten, zurückgegangen"[6] ist, sich nun "aber aus der Mietfreigabe für die Hauseigentümer ein neuer Anreiz zur Modernisierung der Wohnungen"[7] ergibt.

---

1) Ob sich der bisher allgemein festzustellende Trend zur Großraumwohnung f o r t s e t z e n wird, erscheint aufgrund der steigenden Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten sowie der zunehmenden Verkleinerung der Haushalte zumindest fraglich. Vgl. Schirmer, Michael, Wieweit geht der Wohnungsbau zurück?, in: Die Bauwirtschaft, 2o. Jg., 1966, Heft 28, S. 657.

2) Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 37.- So hat sich die Zahl der Untermieter zwischen 196o und 1965 um etwa 8oo ooo verringert, während die Zahl der Hauptmieter um nahezu 2,2 Mill. gestiegen ist. Vgl. ebenda.

3) Vgl. ebenda; Schneider, Hans K., Versuch einer Prognose des Wohnungsneubaubedarfs, aaO, S. 4o.

4) Vgl. Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 37.

5) Ebenda.

6) Ebenda, S. 4o.

7) Ebenda.

Die Frage, inwieweit sich der zukünftige Wohnungsbaubedarf in seiner Abhängigkeit von den gegebenen F i n a n z i e r u n g s m ö g l i c h k e i t e n zur marktwirksamen Nachfrage entwickeln wird, läßt sich im wesentlichen nur mit dem Hinweis darauf beantworten, daß dieser neben der - infolge des in der Bundesrepublik organisch gewachsenen und durch die Vielfalt der zur Verfügung stehenden Kapitalquellen hinreichend elastischen Systems der Wohnungsbaufinanzierung - auch in Zukunft mit einiger Wahrscheinlichkeit anzunehmenden ausreichenden Bereitstellung von Kapitalmarktmitteln[1] in erster Linie von der jeweiligen - weitgehend von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängigen - P r o s p e r i t ä t der B a u t r ä g e r[2] abhängen dürfte[3]. Auch kann sicher - etwa im Zuge der Städtesanierung - weiter mit der ausgleichenden Wirkung des Einsatzes öffentlicher Mittel gerechnet werden[4].

---

1) Vgl. o.V., Zur zukünftigen Wohnungsbaufinanzierung, in: Bundesbaublatt, 15. Jg., 1966, Heft 7, S. 3oo ff.; Bucher, Ewald, Fragen der künftigen Wohnungsbaufinanzierung, in: Bundesbaublatt, 15. Jg., 1966, Heft 2, S. 52 ff.

2) Hinsichtlich der Einkommensentwicklung der Bedarfsträger nimmt man für die nächsten 3o Jahre eine Verdoppelung an. Vgl. Hauff, Manfred G., Theorie und Praxis wohnungswirtschaftlicher Marktforschung, aaO, S. 19. Der "prognos-report nr. 2" unterstellt für das nichtlandwirtschaftlichen Haushalten verfügbare, nach Abzug von Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen im Jahre 1962/63 etwa 97o DM betragende Einkommen eine Steigerung von 68 vH auf 1 635 DM bis 1972/73. Vgl. Marketing-Journal, 1. Jg., 1968, Heft 1, S. 31.

3) Vgl. Aule, Olgred, Monschaw, Bernd von, Entwicklungstendenzen, aaO, S. 769.- Anhaltspunkte vermittelt in diesem Zusammenhang u.a. der jeweilige Vertragsbestand der privaten und öffentlichen Bausparkassen. Die bis Ende 1968 bei diesen Instituten aufgelaufene Summe der noch nicht zugeteilten Bausparverträge belief sich auf rd. loo Mrd. DM, woraus für die Zukunft auf eine einigermaßen stabile Wohnungsbautätigkeit geschlossen werden kann. Vgl. Bundesbaublatt, 18. Jg., 1969, Heft 1, S. 3.

4) Vgl. o.V., Was wird aus dem Wohnungsbau?, in: Der Volkswirt, 21. Jg., 1967, Heft 22, S. 996 f.

Dies ergibt sich schon daraus, daß der in einigen Ballungszentren noch bestehende Wohnungsbedarf auch in Zukunft "wegen des starken Mißverhältnisses zwischen der Höhe der Mieten oder Belastungen einerseits und der Leistungskraft der breiten Schichten der Bevölkerung andererseits zu einem großen Teil nur mit Hilfe öffentlicher Förderung gedeckt werden"[1] können wird. So hält denn der Bundesminister für Wohnungswesen und Städtebau, Lauritzen, "innerhalb der allmählich sich normalisierenden Wohnungsbautätigkeit einen höheren Anteil des sozialen Wohnungsbaus ... als gegenwärtig für erforderlich"[2] und nimmt diesen für die Zukunft mit etwa 2oo ooo Wohnungen an[3].

Dem im Zusammenhang mit dem - wie noch zu zeigen sein wird - auch in Zukunft zu erwartenden überproportionalen Wachstum des Eigenheimbaus vorgetragenen Einwand, bei Aufrechterhaltung dieses Trends stehe eines Tages kein B a u l a n d mehr zur Verfügung, kann mit der Feststellung begegnet werden, daß der Eigenheimbesitz mit 5oo qm Land

---

1) O.V., Die künftige Förderung des sozialen Wohnungsbaus, in: Die Bauwirtschaft, 15. Jg., 1966, Heft 11, S. 487.

2) Lauritzen, Lauritz, Grundsätze der künftigen Wohnungspolitik, Rede anläßlich des Baugewerbetages 1967 am 2o./21. April 1967 in Düsseldorf. Abgedruckt in:Jahrbuch des Deutschen Baugewerbes 1968, aaO, Teil I, S. 37.

3) Vgl. ebenda. Die Notwendigkeit zur Fortführung des sozialen Wohnungsbaus erhellt u.a. aus einer Reihe von " S p e z i a l v e r s o r g u n g s l ü c k e n ", wie z.B. der Anzahl der im Jahre 1965 in 63o ooo sog. Wohngelegenheiten (d.h. Behelfsheimen, Baracken, Kellerwohnungen, Nissenhütten etc.) zum Teil völlig unzureichend untergebrachten 671 ooo Haushalte mit 1,5 Mill. Personen. Diese Zahlen dürften sich auch unter Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen Besserung nach neuesten Schätzungen (Anfang 1969) auf noch rd. eine halbe Mill. Menschen in 15o - 175 ooo solch behelfsmäßigen Unterkünften belaufen. In diesem Zusammenhang ferner zu nennen sind 2oo - 25o ooo noch unfreiwillig zur Untermiete wohnende Haushalte sowie die nach amtlichen Berechnungen mehr als 75o ooo überbelegten Wohnungen. Vgl. Fey, Walter, Die Wohngelegenheiten in der Bundesrepublik, ebenda, S. 9 ff.; Geschäftsbericht Neue Heimat 1968, aaO, S. 26.

für jeden der rd. 21 Mill. Haushalte erst 4 vH der Fläche in der Bundesrepublik beanspruchen würde [1].

Eine stärkere Bedeutung als die Bauland m e n g e könnten unter Umständen jedoch die Grundstücks p r e i s e gewinnen, für die in Anbetracht der Tatsache, daß sich - zumindest in den Stadtregionen-der Landvorrat allmählich erschöpft und die Erschließung von Bauland in den Umlandgemeinden auf erhebliche Schwierigkeiten stößt, das Ifo-Institut noch bedeutende Preissteigerungen voraussagt [2].

(2) Die sich aus den vorstehenden Ausführungen ergebenden Teilaspekte und Elemente einer Wohnungsbauvorausschätzung, nämlich den - vor allem in einer Reihe von Ballungszentren - in gewissem Umfang immer noch bestehenden N a c h h o l b e d a r f , den N e u - und Z u w a c h s b e d a r f aus der durch eine Verkleinerung der Durchschnittshaushalte sowie ein verstärktes Auftreten von Einpersonenhaushalten begleiteten Bevölkerungsentwicklung, den aus dem Abriß von Wohnungsgebäuden im Zuge von Flächen- und Objektsanierungen entstehenden E r s a t z b e d a r f sowie den - allerdings stark von der konjunkturellen Entwicklung abhängigen -, sich in höheren Ansprüchen an Wohnkomfort und Wohnungsgröße niederschlagende Z u s a t z bedarf hat das Ifo-Institut zusammengefaßt und zu

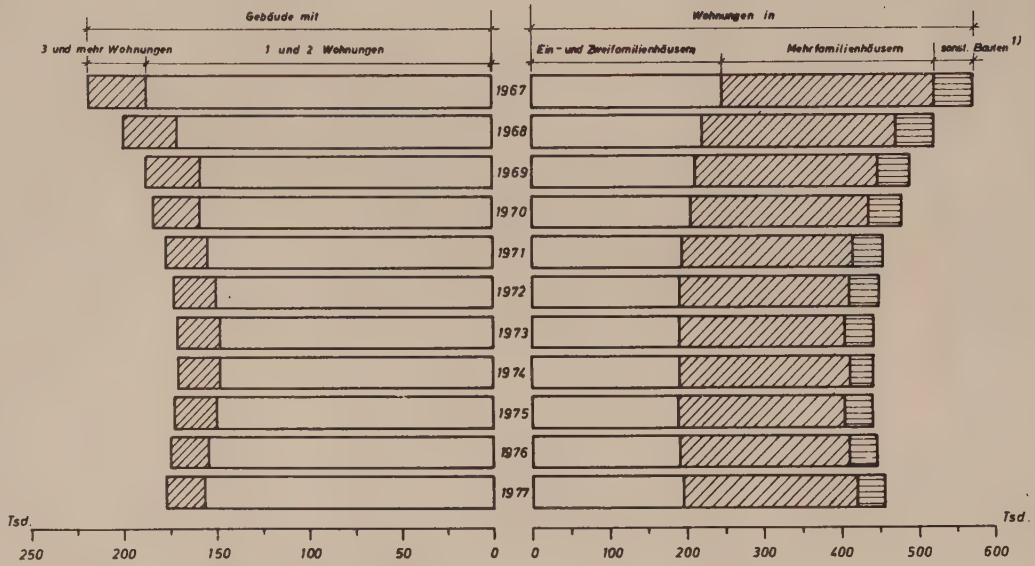
---

1) Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 3o. Bei einer für die Wohnungsbauentwicklung der näheren Zukunft verschiedentlich angenommenen jährlichen Fertigstellungsrate von rd. 45o ooo Wohnungen würde sich allein in diesem Baubereich bei einem geschätzten Verhältnis der Eigenheime zu den Wohnungen in Mehrfamilienhäuser von 4o : 6o, wobei nach den bisherigen Erfahrungen erstere je ca. 5oo qm und letztere 1oo qm Grundstücksfläche je Wohneinheit beanspruchen, ein Gesamtflächenbedarf von rd. 12 ooo ha pro Jahr ergeben. Vgl. Winter, C., Baulandbedarf 1963 bis 1975, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 16. Jg., 1963, Heft 3, S. 74; Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 27.

2) Vgl. Fey, Walter, Entwicklungstendenzen am Baulandmarkt und bei den Baulandpreisen, in: Bundesbaublatt, 15. Jg., 1966, Heft 3, S. 1o5.

Schaubild 10 :

Die Vorausschätzung des Wohnungsbauvolumens nach der Anzahl der fertiggestellten Gebäude und Wohnungen von 1967 bis 1977, Bundesgebiet einschließlich West-Berlin



1) Wohnungen im Nichtwohnbau, An- und Ausbauten.

Quelle : Ifo-Bauvorausschätzung, a a O, S. 107 ff.

einer Bauprognose verdichtet, deren spezielle, auf den Wohnungsbau bezogenen Angaben im nachfolgenden Schaubild 1o graphisch dargestellt sind. Danach wird für die Anzahl der fertiggestellten Wohn g e b ä u d e (linker Teil der Graphik), ausgehend von der noch immer bemerkenswert hohen Produktion des Jahres 1967 in Höhe von 218 ooo, ein kontinuierlicher, erst im letzten Jahr der Vorausschätzung wieder nachlassender Rückgang bis auf rd. 177 ooo im Jahre 1977 angenommen.

Hinsichtlich des zahlenmäßigen Verhältnisses von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern, das im Jahre 1967 noch bei 86 : 14 gelegen hatte, wird eine leicht überproportionale Zunahme des Eigenheimbaus mit einem für 1977 geschätzten Anteil von 88 vH vermutet, während der Bau von Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen entsprechend abnehmen soll.

Dies bedeutet nun, nimmt man die im rechten Teil des Schaubildes dargestellte Prognose der W o h n u n g s fertigstellungen hinzu, nach der bei einem von 572 ooo (1967) um rd. 2o vH auf 45o ooo (1977) ebenfalls rückläufigen G e s a m t produktionsvolumen der Anteil der jeweils in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern - die Wohnungen in sonstigen Bauten fallen kaum ins Gewicht - gelegenen Wohnungen (42 vH bzw. ca. 48 vH) nahezu k o n s t a n t bleiben dürfte, nichts anderes, als daß sich der bereits in der Vergangenheit erkennbare Trend zum Eigenheim einerseits und zum Bau immer größerer Mehrfamilienhäuser anderseits auch in Zukunft fortsetzen dürfte[1].

Zur Gliederung des künftigen Wohnungsbaubedarfs in Eigenheime und Mehrfamilienhäuser ist g r u n d s ä t z l i c h anzumerken, daß für erstere infolge der anhaltend günstigen Entwicklung des Bausparens sowie der im Zusammenhang mit den eigentumspolitischen Bestrebungen des Bundes zu erwartenden Förderungsmaßnahmen tatsächlich auch fernerhin mit einem nicht unerheblichen Anteil am

---

1) Vgl. Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 39 f.

Gesamtbauvolumen gerechnet werden kann, während im Mehrfamilienhausbau "der durch das frühere Heiratsalter bedingte Zuwachs an jungen Haushalten, die Tendenz zur Verkleinerung der Haushalte, die steigenden Ansprüche an die Wohnkultur, die Sanierung des Althausbesitzes ..., die Wanderungsbewegung vom Land in die Stadt bzw. in neue gewerbliche Räume und nicht zuletzt der Wohnbedarf der Gastarbeiter für eine umfangreiche Beschäftigung ... sorgen"[1] werden.

Gestützt werden diese Annahmen auch durch die Ergebnisse der 1 vH-Repräsentativerhebung des Statistischen Bundesamtes von 1965 über die Wohnversorgung der Bevölkerung, nach der sich 2,5 Mill. oder 12,4 vH der gezählten 2o,3 Mill. Haushalte wohnlich verändern wollten[2]. In bezug auf die R i c h t u n g der Wohnungswünsche ist festzustellen, daß rd. 75 vH der an einer anderen Unterbringung interessierten 2,5 Mill. Haushalte zur Miete zu wohnen wünschen, 19 vH den Bau oder Kauf eines Hauses planen, 2 vH eine Eigentumswohnung anstreben und 4 vH in einem Heim oder zur Untermiete wohnen möchten[3]. Wenn damit der Schwerpunkt der Wünsche auch bei der Mietwohnung liegt, so nimmt - 37 vH der Haushalte mit 5 und mehr Personen möchten ein Einfamilienhaus besitzen - mit steigender Personenzahl je Haushalt sowie entgegengesetzt zur wachsenden Wohnortgröße - am stärksten also auf dem Lande -[4] doch auch der Wunsch nach dem eigenen Haus zu[5].

---

1) Schirmer, Michael, aaO, S. 657; vgl. auch Schneider, Hans K., Versuch einer Prognose des Wohnungsneubaubedarfs, aaO, S. 53 f.

2) Vgl. Die Gemeinnützige Wohnungswirtschaft, Jahrbuch 1966/67, aaO, S. 132.

3) Vgl. ebenda, S. 133.- Nach einer von der Schwedischen Elementhäuser GmbH, Frankfurt a.M., bei der Gesellschaft für Marktforschung mbH, Hamburg, in Auftrag gegebenen Untersuchung wünschten von den an einem Eigenheimbau interessierten 17 vH der Bevölkerung 61 vH den Bau von Einfamilienhäusern und 2o vH den Bau von Zweifamilienhäusern. Vgl. Pertoft, Curt, Fertighäuser-Chancen für Marktorientierte, in: Industriekurier vom 16. Dezember 1967, Nr. 191, S. 12.

4) Vgl. Auskunft der Gesellschaft für Konsumforschung e.V. (GfK), Nürnberg, vom 14. März 1969.

5) Vgl. Die Gemeinnützige Wohnungswirtschaft, Jahrbuch 1966/67, aaO, S. 133.

In Übereinstimmung mit den Annahmen des Ifo-Instituts befinden sich auch a m t l i c h e S t e l l e n . So schätzte z.B. der Wohnungsbauminister in Anbetracht der Tatsache, daß nach den ersten vorliegenden Ergebnissen der Wohnungszählung 1968 "das Ausmaß der Wohnungsabgänge weit über das Ausmaß früherer Vermutungen hinausgeht ... /und/ auch der mit Hilfe des sozialen Wohnungsbaus zu deckende Wohnungsbedarf ... größer /ist/ als vor wenigen Jahren angenommen"[1], anläßlich der Constructa 7o - Internationale Baufachausstellung in Hannover den jährlichen Wohnungsbedarf für das nächste Jahrzehnt auf immerhin noch etwa 45o ooo Wohnungen.

Von seiten der W i s s e n s c h a f t nimmt man, hiervon abweichend, den zu erwartenden Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 1971 bis 2ooo mit insgesamt etwa 8 Mill. Einheiten an, was einer durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbauleistung von lediglich 266 ooo Wohnungen entspricht[2]. Dabei wird der im Rahmen einer Mittelfristprognose für 1971 bis 198o ermittelte Bedarf mit rd. 3 Mill. Wohnungen (durchschnittliche Jahresbauleistung: 3oo ooo Wohnungen) und der im Zusammenahng einer Langfristprognose von 1981 bis 2ooo berechnete Bedarf mit rd. 5 Mill. Einheiten (jährliche Wohnbauleistung: 25o ooo Wohnungen) angegeben[3]. Insgesamt rechnet man bei einem im Jahre 197o noch auf mindestens 35o ooo Einheiten, im Jahre 2ooo dagegen nur noch auf 25o ooo Einheiten geschätzten Wohnungsbauvolumen mit einem im Zeitablauf relativ starken Absinken des Wohnungsneubaubedarfs[4].

---

1) Vgl. Handelsblatt vom 26. Januar 197o, Nr. 17, S. 1; Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 26. Januar 197o, Nr. 21, S. 9.

2) Vgl. Schneider, Hans K., Versuch einer Prognose des Wohnungsneubaubedarfs, aaO, S. 43 ff.

3) Vgl. ebenda.

4) Vgl. ebenda.

(3) Wegen der von der Bekanntgabe solch konkreter quantitativer Vorausschätzungsergebnisse i.d.R. ausgehenden und leicht zu Fehlinterpretationen führenden Faszination erscheinen[1] - ebenso wie im Rahmen der auf die Zukunft bezogenen Ausführungen der Globaluntersuchung - bezüglich der Realitätsnähe der angeführten Prognoseansätze gewisse Vorbehalte angebracht, zumal, wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt, gerade die Schätzung des einer Vielzahl der verschiedensten Antriebskräfte und Hemmungsfaktoren unterliegenden Wohnungsbedarfs eine Fülle von Unsicherheitsmomenten in sich birgt[2]. Daß eine solche Skepsis gegenüber langfristigen Wohnungsbedarfsprognosen durchaus berechtigt ist, läßt sich unschwer auch anhand einer Reihe vom tatsächlichen Ablauf der Entwicklung überholter Vorausschätzungen aus der "Prognosepraxis" belegen:

Wie wenig konkret die Vorstellungen über die Höhe des bestehenden Wohnungsbedarfs so z.B. selbst seitens des politisch zuständigen Fachministeriums sein können, zeigt eine Vermutung des damaligen Bundeswohnungsbauministers, nach der im Jahre 1958, als etwa 5 Mill. Wohnungen neu gebaut worden waren, in den nächsten vier bis fünf Jahren nur noch etwa 2,5 Mill. Wohnungen zu bauen seien[3]. Diese Annahme wurde inzwischen um 1oo vH übertroffen, ohne daß bereits eine endgültige Sättigung des Wohnungsmarktes erkennbar geworden wäre.

Nicht anders verhält es sich mit von Wirtschaftsforschungsinstituten durchgeführten Prognoseversuchen. So nahm das Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung e.V., Essen, nach einer im Jahre 1963 veröffentlichten

---

1) Vgl. Duwendag, Dieter, Kapitalmarkt - Baumarkt - Bauinvestitionen, aaO, S. 46.

2) Vgl. Jahrbuch des Deutschen Baugewerbes 1966, aaO, Teil II, S. 25o.

3) Vgl. Offers, K., Wohnungsbau und Wohnungspolitik in der Bundesrepublik, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 2o. Jg., 1967, Heft 2, S. 53.

Schätzungen den für 1967 zu erwartenden Wohnungsbaubedarf mit nur noch 25o ooo Einheiten an[1], eine Zahl, die sich, wie wir inzwischen wissen, dann tatsächlich auf mehr als das Doppelte belief.

Somit dürfte klargestellt sein, daß Wohnungsbedarfsprognosen, die Schneider, zumindest wenn sie langfristigen Charakter besitzen, für "eine glatte Überforderung"[2] hält und nach seiner Aussage nur mit der "Gabe der Prophetie"[3] zu bewältigen sind, nicht mehr als Modellbetrachtungen sein können, die den Irrtumsbereich der unternehmerischen Entscheidungen lediglich in gewissen Grenzen einzuengen vermögen[4].

2. Der öffentliche Hochbau

a) Die Analyse der Marktstruktur

aa) Die Sonderstellung der öffentlichen Hand als Obrigkeit und Auftraggeber

(1) Auch wenn der Staat im Rahmen dieser Arbeit primär als B e d a r f s t r ä g e r bzw. A u f t r a g g e b e r der Bauwirtschaft und damit als rechtsgeschäftlich handelnder Fiskus, von dessen besonderem wirtschaftlichen Gewicht auf dem Baumarkt bereits mehrfach die Rede war, interessiert, so erscheinen doch, da hiervon nicht minder bedeutungsvolle Wirkungen auf Gestalt und Funktionsweise

---

1) Vgl. o.V., Die voraussichtliche Entwicklung des Bauvolumens in der Bundesrepublik Deutschland bis zum Jahre 197o, in: Mitteilungen des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung, Essen, 14. Jg., 1963, Heft 6, S. 13o.

2) Schneider, Hans K., Versuch einer Prognose des Wohnungsneubaubedarfs, aaO, S. 34.

3) Ebenda.

4) Vgl. Jahrbuch des Deutschen Baugewerbes 1966, aaO, Teil II, S. 2o1.

dieses Teilmarktes ausgehen dürften, einige Anmerkungen zu seiner Eigenschaft als T r ä g e r h o h e i t - l i c h e r G e w a l t angebracht[1]. Dabei ist dieser Tatbestand nun nicht i.S. einer e n g e n juristischen Legaldefinition von der - h i e r ohnehin kaum relevanten - Rolle der öffentlichen Hand als ein über die Einhaltung einer Fülle von Bauvorschriften wachendes Exekutivorgan zu interpretieren[2], sondern sollte darüber hinaus in den Zusammenhang einer Reihe staatlicher Aktivitäten gestellt werden, die weniger den Gedanken des autoritätsmäßigen Unterordnungszwanges der Baumarktbeteiligten unter die Staatsmacht berühren als vielmehr ganz allgemein für die marktbeeinflussende Präsens der öffentlichen Hand in diesem Wirtschaftsbereich kennzeichnend sind. So ist unter diesem Aspekt nachfolgend etwa das Auftreten der öffentlichen Hand als Konkurrent der Bauwirtschaft in Form des staatlichen Regiebaus, als Geldgeber der Bauherrenschaft, als Förderer der Bauforschung sowie v o r a l l e m als ein den starren Regeln eines spezifizierten Baupreis- und Verdingungsrechts unterworfener Auftraggeber kurz zu umreißen[3].

(2) Ein direktes K o n k u r r e n z v e r h ä l t n i s zwischen öffentlicher Hand und Bauwirtschaft - mit dem Effekt einer entsprechend marktwirksamen Nachfrageschrumpfung - ist im Falle des staatlichen Regiebaus, d.h. bei der Durchführung von Bauaufgaben durch öffentliche Baubetriebe, denkbar. Auf den Einwand des Baugewerbes hin, eine solche Handlungsweise widerspreche dem System der freien Marktwirtschaft, wurde der Regiebau inzwischen jedoch stark eingeschränkt und dürfte heute volumenmäßig kaum noch ins Gewicht fallen[4].

---

1) Vgl. Öffentliche Hand und Baumarkt, aaO, S. 9.

2) Zur Organisation der staatlichen B a u a u f s i c h t im Falle des Landes Nordrhein-Westfalen vgl. ebenda, S. 17.

3) Vgl. Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 123.

4) Vgl. ebenda, S. 127.

Als G e l d g e b e r tritt der Staat primär in Verfolgung sozialpolitischer Zielsetzungen im Rahmen der öffentlichen Wohnungsbauförderung auf, und zwar, wie die Ausführungen zum vorstehenden Abschnitt zeigen, in recht erheblichem Umfang.

Da insbesondere der gewaltige Wohnungsbedarf nach dem zweiten Weltkrieg einerseits die Einführung neuer sparsamer Bautechniken und -weisen erforderte, anderseits die für die Verwendung neuer Baustoffe und -teile notwendigen, nur durch umfangreiche F o r s c h u n g s a r b e i t e n im Laboratorium und auf der Baustelle zu gewinnenden Erfahrungen zunächst fehlten, konnte sich der Staat den sich hieraus ergebenden Aufgaben nicht verschließen, so daß eine Fachkommission "Bauforschung" gebildet wurde, die ihre aufgrund der Erprobung neuer Baustoffe und -verfahren sowie der Durchführung von Versuchs- und Vergleichsbauten gewonnenen Erkenntnisse, durch die das zukünftige Baugeschehen richtungsweisend beeinflußt werden soll, ständig der Öffentlichkeit zur Verfügung stellt[1].

Auf eine umfassende Diskussion der für das V e r h a l t e n der öffentlichen Hand auf dem Baumarkt maßgeblichen Rechtsvorschriften, insbesondere der Baupreisverordnung (BPVO)[2] und Verdingungsordnung für Bauleistungen

---

1) Vgl. Öffentliche Hand und Baumarkt, aaO, S. 14.

2) Auch wenn die "Verordnung über die Preise bei öffentlichen Aufträgen für Bauleistungen" vom 19. Dezember 1955 in ihren §§ 2 ff. Bund, Ländern, Gemeinden und Gemeindeverbänden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts und privaten Bauherren, soweit deren Bauobjekte überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert werden, die Vergabe ihrer Aufträge grundsätzlich zu W e t t b e w e r b s p r e i s e n vorschreibt (Vgl. Bauwirtschaft und öffentliche Hand, aaO, S. 44 ff.), kann daraus a l l e i n noch keineswegs auf die Unmöglichkeit eines "monopolistischen Machtmißbrauchs" seitens der öffentlichen Hand geschlossen werden, da "ein Wettbewerbspreis .. nämlich durchaus das Ergebnis eines unvollständigen, vom Nachfragedruck der öffentlichen Marktteilnehmer beeinflußten Wettbewerbs sein kann". Öffentliche Hand und Baumarkt, aaO, S. 11.

(VOB)[1] soll infolge ihrer bereits ersten Skizzierung im einleitenden Teil dieser Arbeit sowie der sehr ausführlichen Behandlung ihrer Problematik im Schrifttum an dieser Stelle verzichtet werden.

Konnte diesen - ursprünglich als verwaltungsinterne "Dienstvorschriften" konzipierten - Normensammlungen eine allgemeine Maßgeblichkeit für die Vertragsgestaltung schon im Bereich des privaten Baus zugeschrieben werden, so stellt sich in ihrem eigentlichen Geltungsbereich des öffentlichen Baus naturgemäß erst recht die Frage nach der durch diese wesentlich geprägten g r u n d s ä t z l i c h e n R e c h t s s t e l l u n g des anbietenden Bauunternehmers gegenüber der öffentlichen Hand.

---

1) Ausgehend von den eingangs beschriebenen Besonderheiten des Baumarktes, die - insbesondere aufgrund der dominierenden Stellung der öffentlichen Hand - das Funktionieren einer freien Marktwirtschaft fraglich erscheinen lassen, hat man sich, zunächst für den Bereich des öffentlichen Baus, zur Schaffung einer brancheneigenen Markt- und Wettbewerbsordnung anregen lassen, als deren Ergebnis die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB)als ein die Auffassung der beteiligten Fachkreise darstellendes Normenwerk entstand, nach dem - mit eben dem Geltungsbereich und Verbindlichkeitsgrad wie die BPVO - die wettbewerbsgerechte Vergabe und Durchführung von Bauleistungen geregelt werden soll. (Vgl. Bauwirtschaft und öffentliche Hand, aaO, S. 51.).- In ihrem T e i l A enthält sie allgemeine Bestimmungen über die V e r g a b e von Bauleistungen und betrifft den Geschehnisablauf von der Vergabe bis zum Vertragsabschluß. Danach sollen Bauleistungen nach drei grundsätzlich möglichen Vergabeformen (Vgl. hierzu S. 281 dieser Arbeit.) nur an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Bewerber zu "angemessenen" Preisen vergeben werden. (Vgl. Bauwirtschaft und öffentliche Hand, aaO, S. 51 f.; Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 13o.).- T e i l B enthält allgemeine Vertragsbedingungen für die A u s f ü h r u n g von Bauleistungen (Umfang und Art der Leistung, Ausführungsfristen, Vergütung, Haftung der Vertragsparteien etc.), T e i l C die bei der Bauausführung zu beachtenden allgemeinen t e c h n i s c h e n V o r s c h r i f t e n . Vgl. Bauwirtschaft und öffentliche Hand, aaO, S. 59 ff.

Während man früher die Ansicht vertrat, der Staat als Fiskus unterstehe dem Privatrecht und den vertragschließenden Parteien käme somit in rechtlicher Hinsicht volle Entscheidungsfreiheit zu, so wird diese Meinung heute mit dem Hinweis darauf abgelehnt, daß der privatrechtlich handelnde Staat eben nicht nur als Fiskus auftrete, sondern "daß eine privatrechtliche Abwicklung öffentlicher Aufgaben öffentlich-rechtliche Elemente enthalten kann, welche die Freiheit des Handelns einschränken, die der einzelne sonst besitzt"[1].- Wenn man - hiervon ausgehend - fernerhin berücksichtigt, daß die Bauaufträge zwar von verschiedenen, in ihren Entscheidungen formal freien Behörden vergeben werden, diese jedoch infolge der Anweisungen des Hoheitsträgers "Staat" einer Regie unterliegen, die ein einheitliches, privatrechtlich-fiskalisches Verhalten gegenüber der Auftragnehmerseite bewirkt, "das die gleichberechtigte Partnerschaft praktisch leugnet und bestrebt ist, dem öffentlichen Auftraggeber /- z.B. in Form einer willkürlichen Auslegung und Anwendung der VOB in ihrem Sinne[2] -/ zu einer Sonderstellung zu verhelfen"[3], dann wird deutlich, wieweit die Baubetriebe, insbesondere auch aufgrund ihrer wirtschaftlichen Abhängigkeit vom öffentlichen Auftraggeber, in ihrer freien Willensentscheidung beeinträchtigt sind[4]. Eine rechtliche

---

1) Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 124.

2) Vgl. Informationsbrief des Hauptverbandes der deutschen Bauindustrie, 1966, Heft 3/4, S. 15.
Um einer solch mißbräuchlichen Anwendung der geltenden Rechtsvorschriften durch die öffentliche Hand vorzubeugen, hat die Wirtschaftsvereinigung Bauindustrie e.V. NRW in Düsseldorf eine VOB-Prüfstelle eingerichtet, deren Aufgabe darin besteht, "darauf hinzuwirken, daß öffentliche Bauaufträge i.S. der Baupreisverordnung, unter Beachtung der VOB/A, B und C, der einschlägigen Rechtsgrundsätze und der baupreislichen Bestimmungen vergeben werden mit dem Ziel, ein geordnetes Vergabewesen im Sinne echter Partnerschaft zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer herbeizuführen". Wirtschaftsvereinigung Bauindustrie e.V. NRW, Düsseldorf, Geschäftsbericht 1966, S. 49.

3) Bauwirtschaft und öffentliche Hand, aaO, S. 43.

4) Vgl. Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 126.

Regelung derartiger "Unklarheiten in den Beziehungen zwischen Staat und dem Bauunternehmen"[1] wird meist daran scheitern, daß letztere sich scheuen, mit der "allmächtigen" Behörde zu prozessieren[2].

bb) Gliederung und Aufgaben der öffentlichen Hand als Bedarfsträger

(1) Das einheitliche Vorgehen staatlicher Stellen nach gemeinsamen Verfahrensgrundsätzen bei der Vergabe von Bauaufträgen sowie die institutionelle und finanzielle Verbundenheit der öffentlichen Bauherren lassen diese in ihrer Eigenschaft als Bedarfsträger auf dem Hochbaumarkt zunächst im Lichte einer gewissen H o m o g e n i t ä t erscheinen, die ihnen - vor allem unter dem Aspekt des im konkreten Einzelfall nach "seinem zuständigen" Marktpartner fragenden Bauunternehmers - in der Realität keineswegs zukommt.

So verteilt sich denn der Bedarf der öffentlichen Auftraggeber - prinzipiell ähnlich wie im Wohnungsbaubereich - tatsächlich auf eine Vielzahl sachlich und regional aufgespaltener Einzelmärkte, auf denen durchaus nicht immer die gleiche "öffentliche Hand" als Bedarfsträger auftritt, sondern die Bauaufträge vielmehr "von etwa 25 ooo selbständig wirtschaftenden, mit eigener Entscheidungsbefugnis ausgestatteten juristischen Personen vergeben"[3] werden. Versucht man nun diese zwar vielfach zitierte, aber dennoch reichlich pauschale, von der Gesamtzahl der Gemeinden in der Bundesrepublik ausgehende Feststellung durch eine etwas d i f f e r e n z i e r t e r e Rechnung zu ersetzen, so wird man in Berücksichtigung der Tatsache, daß die bauvergebenden Ämter - auch wenn sie in der Spitze

---

1) Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 125.

2) Vgl. ebenda, S. 126.

3) Öffentliche Hand und Baumarkt, aaO, S. 1o; Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 33.

zusammengefaßt sind - unabhängig voneinander arbeiten, diese als Ortsinstanzen (Bauämter) in Bund und Ländern einzeln zählen müssen und unter weiterer Hinzurechnung zunächst nur der Gemeinden über 2o ooo Einwohner zu folgendem überschlägigen Ergebnis kommen:

An Finanz- und Staatsbauämtern sowie Straßen- und Wasserbauämtern gibt es in Bund und Ländern ca. 45o; die Bundespost verfügt je Oberpostdirektion über eine Bauvergabestelle (21), dazu kommt die Bundesbahn mit etwa 135 Betriebsämtern, was insgesamt rd. 6oo, unter Addition der 3oo Gemeinden mit mehr als 2o ooo Einwohnern[1] immer noch knapp 1 ooo öffentliche Bauvergabestellen ergibt[2].

Im Hinblick auf die M a r k t b e d e u t u n g kommt nun innerhalb dieser heterogenen Vielzahl potentieller öffentlicher Bauherren den G e b i e t s k ö r p e r s c h a f t e n , von denen die Gemeinden und Gemeindeverbände zwei Drittel des öffentlichen Bauvolumens beanspruchen und sich Bund und Länder in das restliche Drittel teilen[3], die dominierende Rolle zu. Damit hängt die Markttransparenz im Bereich des öffentlichen Hochbaus - zumal es infolge der lt. Grundgesetz den Ländern zugesprochenen Bauhoheit weder ein zentrales Bauministerium noch ein einheitliches Baurecht gibt, sondern stattdessen eine außerordentliche Zersplitterung der Kompetenzen und baurechtlichen Vorschriften sowie eine Vielzahl von baubehördlichen Einrichtungen in den einzelnen Ländern[4] - wesentlich von der Kenntnis über Aufbau und Funktionsweise des bauwirtschaftlich belangreichen Behörden- und Ver-

---

1) Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 33.

2) Vgl. Öffentliche Hand und Baumarkt, aaO, S. 2o.

3) Vgl. Bauwirtschaft im Zahlenbild, aaO, Graphik 6.

4) Vgl. Jahrbuch des deutschen Baugewerbes 1967, aaO, Teil II, S. 147.

waltungsapparates ab[1], dessen grundsätzliche Gestalt im Rahmen der nachfolgenden Ausführungen am Beispiel des Landes Nordrhein-Westfalen exemplifiziert werden soll.

(2) Der bauwirtschaftlich wirksam werdende Behördenapparat gliedert sich nun im Falle dieses Bundeslandes, wie er im folgenden Schaubild 11 andeutungsweise skizziert wurde. Danach gilt es zunächst eine grundsätzliche Unterscheidung zwischen einem s t a a t l i c h e n - eine Reihe von Behörden des Bundes und Landes umfassenden - Instanzenzug sowie einem solchen im Rahmen der S e l b s t v e r - w a l t u n g s k ö r p e r s c h a f t e n (Landschaftsverbände, Stadt- und Landkreise, Ämter und Gemeinden) zu treffen. Wie die Übersicht weiter erkennen läßt, ist die dualistische Organisation der staatlichen Bauverwaltung, sowohl in Form der "bundeseigenen" Finanzbauverwaltung als auch der Staatshochbauverwaltung des Landes, durch einen dreistufigen Aufbau, aus dem sich i.d.R. jeweils auch deren Arbeitsweisen und Verfahrensweg ergeben, gekennzeichnet, wohingegen die Hochbauabteilungen der Landschaftsverbände sowie die Hochbauämter der Städte, Landkreise und Gemeinden als einstufige Mittel- bzw. Ortsinstanzen in Erscheinung treten[2].

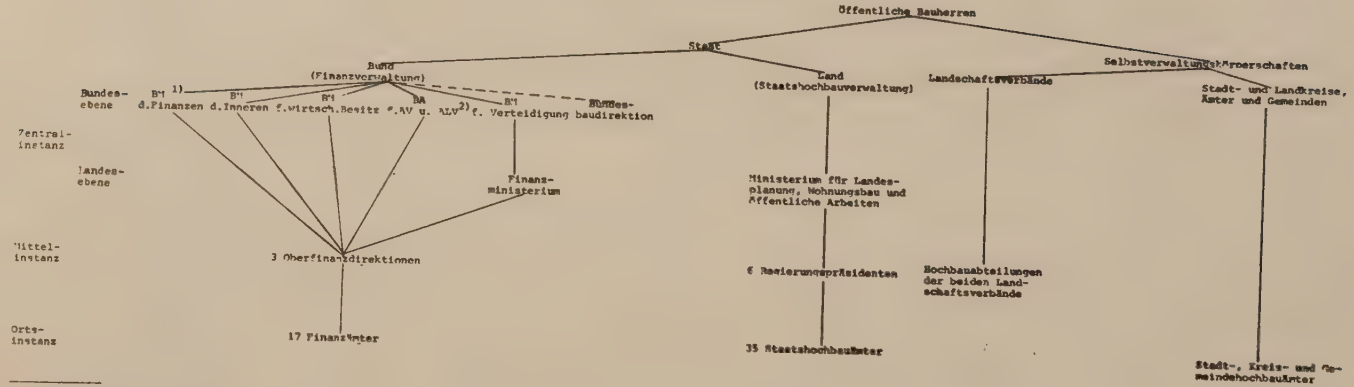
Innerhalb der F i n a n z b a u v e r w a l t u n g sind nach Maßgabe der Aufgabe als Z e n t r a l i n s t a n - z e n auf Bundesebene, von denen meist auch die Investitionsanregungen ausgehen und die als Bauherren auftreten, das Bundesschatz-, das Verteidigungs-, das Bundesfinanz- und das Bundesinnenministerium, die Bundesanstalt für Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung sowie die

---

1) Zur g r ö ß e n k l a s s e n m ä ß i g e n und r e - g i o n a l e n Gliederung der öffentlichen Bedarfsträger, deren ausführliche Darstellung das r e l a t i v geringe Gewicht des öffentlichen Baus nicht gerechtfertigt erscheinen läßt, vgl. die umfassenden, insbesondere im Statistischen Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland sowie in "Wirtschaft und Statistik" veröffentlichten Angaben der amtlichen Statistik.

2) Vgl. Öffentliche Hand und Baumarkt, aaO, S. 24.

Schaubild 11: Die Organisationsstruktur der öffentlichen Bauverwaltung im Land Nordrhein-Westfalen



1) Bundesministerium.

2) Bundesanstalt für Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung, Nürnberg.

Quelle: Zusammengestellt nach Öffentliche Hand und Baumarkt, aaO, S. 16 ff.

Bundesbaudirektion, zu deren Funktionsbereich die Durchführung der direkten Baumaßnahmen von Bundesorganen und -behörden, also die Bautätigkeit für den Bundespräsidenten, den Bundestag, den Bundesrat, den Bundeskanzler, die Bundesministerien selbst, für die Post und die Verkehrsverwaltung gehört, anzusehen[1]. Da die Finanzbauverwaltung - außer im Verteidigungsbau durch Einschaltung des jeweiligen Finanzministeriums - auf Landesebene nicht vertreten ist, fungieren als erste nachgeordnete Landes m i t t e l - b e h ö r d e n die mit der Wahrnehmung von Bauaufgaben des Bundes im Lande Nordrhein-Westfalen befaßten Landesvermögens- und Bauabteilungen der drei Oberfinanzdirektionen[2].- O r t s i n s t a n z sind die 17 Finanzbauämter als untere Landesbehörden[3].

Die Z e n t r a l i n s t a n z der S t a a t s - h o c h b a u v e r w a l t u n g des Landes Nordrhein-Westfalen bildet das Ministerium für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten, "das mit den Zentralinstanzen der nutznießenden Verwaltungen des Landes das Einvernehmen über das jeweilige Bauprogramm herbeiführt ... /und damit/ allein jene Zentralinstanz /ist/, die die Aufträge zur Planung und zum Baubeginn ... bewirkt"[4]. Der vorgenannten Zentralinstanz als M i t t e l i n s t a n z nachgeordnet sind die sechs Regierungspräsidenten. Die 35 Staatshochbauämter stellen als untere, "für die Ausschreibung der Bauarbeiten, für die Bauausführung nach Maßgabe der genehmigten Planung und des genehmigten Kostenanschlages sowie für die Rechnungslegung"[5] verantwortlichen Landesbehörden die O r t s i n s t a n z dar.-

---

1) Vgl. Öffentliche Hand und Baumarkt, aaO, S. 18.
2) Vgl. Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1967, Heft 3, S. 35.
3) Vgl. Öffentliche Hand und Baumarkt, aaO, S. 18.
4) Ebenda, S. 26.
5) Ebenda.

Als Aufgabe obliegt der gesamten Staatshochbauverwaltung im Rahmen des Haushaltsplanes die Unterhaltung und Errichtung von Hochbauten aller Art für die Landesregierung und sämtliche Ministerien einschließlich der ihnen nachgeordneten Verwaltungen der Mittel- und Ortsinstanz [1].

Die Landschaftsverbände Rheinland (Düsseldorf) und Westfalen (Münster) sind öffentlich-rechtliche Körperschaften mit dem Recht auf Selbstverwaltung und führen ihre Maßnahmen auf dem Gebiet des Hochbaus - Planung, Ausschreibung, Bauausführung von neuen Hochbauten sowie die Bauunterhaltung - ohne Zuhilfenahme einer Ortsinstanz aus [2].

Als kommunale Hochbauämter gelten die ebenfalls einstufig organisierten Bauämter der kreisfreien Städte und Landkreise sowie der kreisangehörigen Ämter und Gemeinden. Zu ihren Aufgaben "gehört nicht nur das Herstellen der baulichen Voraussetzungen zum Tätigwerden der gemeindlichen und sonstigen Dienststellen" [3], sondern auch " - nach Maßgabe der Beschlüsse in den offiziellen Vertretungen der angeführten Gebietskörperschaften - die Errichtung baulicher Anlagen aller Art 'zum Wohle' ihrer Einwohner" [4], wie sie im nachfolgenden Abschnitt noch näher zu beschreiben sind.

(3) Aufgrund der Eigeninteressen der jeweiligen öffentlichen Bauherren sowie ihrer nicht unerheblichen Verschiedenheit nach politischen, fachlichen und organisatorischen Gesichtspunkten kann - trotz des gemeinsamen Vorgehens nach den Regeln der VOB - für ihre Arbeitsweise und Verfahrenswege, wie oben bereits dargelegt, eine

---

1) Vgl. Öffentliche Hand und Baumarkt, aaO, S. 21 f.
2) Vgl. ebenda, S. 2o ff.
3) Ebenda, S. 23.
4) Ebenda.

Gleichartigkeit nur in beschränktem Umfang angenommen werden[1].

Die sich aus einer solchen Vielfalt der Zuständigkeiten sowohl für die Bauverwaltung als auch für die Bauunternehmer ergebenden Hemmnisse und Belastungen haben zu einigen, von allen betroffenen Baumarktbeteiligten gleichermaßen getragenen Bemühungen geführt, hier eine gewisse Koordination und Vereinheitlichung zu schaffen. Als deren erste, sich auf die Gestaltung dieses spezifischen Teilmarktes in Zukunft sicher noch erheblich - vielleicht i.S. einer Verbesserung der einheitlichen Ausschreibung und kontinuierlichen Vergabe - auswirkenden Ergebnisse zu nennen sind u.a. der zum Zwecke einer Zusammenfassung der Bauaufgaben innerhalb der Landesregierung 1961 in Nordrhein-Westfalen gebildete Interministerielle Baukoordinierungsausschuß[2], der aus Ressorts des Bundes und der Länder sowie Spitzenorganisationen aus Verwaltung, Wirtschaft und Technik gebildete, sich mit Problemen der sachgerechten Vergabe und Abwicklung von Bauaufträgen befassende Verdingungsausschuß für Bauleistungen[3], das zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und dem Bund i.S. einer Abstimmung der jeweiligen Bautätigkeit unter konjunkturpolitischen Gesichtspunkten 1965 geschlossene Verwaltungsabkommen über die Koordinierung von Hochbaumaßnahmen[4] oder die Bemühungen um die

---

1) Vgl. Öffentliche Hand und Baumarkt, aaO, S. 23 f.

2) Vgl. Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1966, Heft 5, S. 4o.

3) Vgl. Jahrbuch des Deutschen Baugewerbes 1967, aaO, Teil III, S. 5 ff.

4) Vgl. Jahrbuch des Deutschen Baugewerbes 1966, aaO, Teil II, S. 196 f.

Errichtung einer - in Bayern bereits seit Jahren erfolgreich arbeitenden - o b e r s t e n B a u b e h ö r d e sowohl auf Bundes-[1] wie auf Länderebene[2].

cc) Art, Umfang und räumliche Verteilung des Bedarfs

(1) Die Erscheinungsformen des Bedarfs

Da die überwiegend aus der Wahrnehmung staatlicher und kommunaler Aufgaben resultierenden E r s c h e i n u n g s f o r m e n des Bedarfs im Bereich der öffentlichen Hochbautätigkeit nicht zuletzt durch die Eigenart der jeweiligen Funktionsträger geprägt werden, soll deren Typologie, vor allem wo die amtliche Statistik eben diesen Weg beschreitet[3], die vorstehend dargelegte Systematik der Bedarfsträger zugrunde gelegt werden. Somit gilt es die Fülle der I n f r a s t r u k t u r o b j e k t e , in deren Form der öffentliche Hochbaubedarf i.d.R. nahezu ausschließlich auftritt, nach den einzelnen Verwaltungsebenen zu gliedern und ihren jeweils "zuständigen" Bauherrengruppen zuzuordnen.

Unter die vom B u n d wahrzunehmenden Bauaufgaben sind somit insbesondere die folgenden zu rechnen: Verwaltungs- und Bürogebäude für die Ministerien, Organe, Behörden und Anstalten des Bundes sowie Verteidigungsbauten (Kasernen, Depots) und Bauwerke für den Luft- und Zivilschutz. Als konkrete B e i s p i e l e seien etwa das im Bau befind-

---

1) O.V., Bundesbauministerium vorgeschlagen, in: Handelsblatt vom 19. September 1968, Nr. 181, S. 4.

2) Vgl. Jahrbuch des Deutschen Baugewerbes 1966, Teil II, S. 197; Baerlecken, Wilhelm, Gutachten zur Frage der Voraussetzungen einer funktionsfähigen obersten Baubehörde im Lande Nordrhein-Westfalen aus der Sicht der Bauwirtschaft, Düsseldorf 1966.

3) Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 391 ff.; Bauwirtschaft im Zahlenbild 1967, aaO, Graphik 6.

liche dreißiggeschossige Bürohaus des Deutschen Bundestages in Bonn, der Neubau des Bundesverfassungsgerichts in Karlsruhe oder die Physikalisch-Technische Bundesanstalt in Braunschweig genannt[1].

Besondere Beachtung verdienen in diesem Zusammenhang auch die Baumaßnahmen von B u n d e s b a h n und B u n d e s p o s t . Während erstere etwa im Rahmen der Maßnahmen zur Anpassung der Deutschen Bundesbahn an den veränderten Verkehrsmarkt mit dem Bedarf an (Container-)Abfertigungsanlagen, modernen Bahnhofsgebäuden und automatischen Stellwerken hervortritt[2], entfällt auch auf die Bundespost ein nicht unerhebliches Bauvolumen zur notwendigen Erweiterung, Erneuerung und technischen Verbesserung ihrer Betriebsanlagen in Form von Dienstgebäuden für z.B. das Fernmeldewesen, den Brief- und Paketdienst etc.[3].

Als vor allem den L ä n d e r n zuzurechnende Bautätigkeit ist die Errichtung von Bildungsbauten der verschiedensten Art wie Universitäten, Hochschulen, Forschungsinstitute, Hochschulkliniken, Landesbibliotheken, staatliche Museen, aber auch Gefängnisse etc. zu nennen[4]. Angeführt seien b e i s p i e l s w e i s e im Falle des Landes Nordrhein-Westfalen der Neubau der Ruhr-Universität in Bochum oder des "klingelpütz"-Gefängnisses in Köln.

Der bei weitem umfangreichste Katalog infrastruktureller Bauaufgaben, aus dem im folgenden einige Beispiele aufgeführt werden, läßt sich im - z.Zt. noch durch die schwerwiegendsten Versorgungslücken gekennzeichneten - k o m -

---

1) Vgl. Jahrbuch des Deutschen Baugewerbes 1968, aaO, Teil II, S. 112.

2) Vgl. ebenda, S. 188 ff.

3) Vgl. ebenda.

4) Vgl. ebenda.

m u n a l e n B e r e i c h [1] aufstellen. Es besteht hier vor allem ein - als Folgelast des Wohnungsbaus (social costs) und gewerblichen Baus zu interpretierender - enormer Bedarf an Versorgungswerken und Einrichtungen für die Lieferung von Wasser, Gas, Elektrizität und Fernheizwärme sowie an Betrieben für die Müllbeseitigung und -verwertung[2]. Ferner zu nennen sind Gebäude für Feuerwachen, Polizeidienststellen, Schlachthöfe, Marktveranstaltungen und Parkhäuser. Auf dem Gebiet des Bildungswesens sind Volks-, Berufs-, Mittel- und Ingenieurschulen, im Bereich des Gesundheits- und Sozialwesens Krankenhäuser, Alters- und Mütterheime, Jugend- und Freizeitheime zu erwähnen. Dazu kommen Theater, Konzertsäle, Museen und Sportstätten.

(2) Das Bedarfsvolumen und seine regionalen Schwerpunkte

Zur zahlenmäßigen Erfassung des Hochbaubedarfs im Bereich der öffentlichen Hand steht, soweit sich dieser als marktwirksame Nachfrage äußert, - anders als im Wohnungsbau - kein umfassendes und tiefgegliedertes Zahlenmaterial in Form einer in sich geschlossenen Spezialerhebung wie der Bautätigkeitsstatistik zu Verfügung, sondern die notwendigen Daten müssen hilfsweise aus einer Reihe von E i n z e l statistiken zu einem mehr oder weniger vollständigen Gesamtbild zusammengestellt werden. Den wesentlichsten der in diesem Zusammenhang möglichen Vorgehensweisen sind die nachstehenden Ausführungen gewidmet.

---

1) Dieser umfaßt grundsätzlich -so z.B. auch in der amtlichen Statistik- nicht nur die Gemeinden als solche, sondern auch die Gemeinde v e r b ä n d e (Landkreise, Bezirksverbände). Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 395; Konjunkturausweis April/Mai 1968, Hrsg. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M., S. 4.

2) Vgl. Tamms, Friedrich, Die Infrastruktur gehört zum Wohnen, in: Der Volkswirt, 21. Jg., 1967, Beiheft zu Nr. 14, S. 21.

(1) Da den Bauunternehmer die öffentliche Hochbautätigkeit letztlich nur insoweit interessiert, als sie sich in Form des vom Bauhauptgewerbe zu erstellenden Rohbauvolumens äußert, bietet sich zur zahlenmäßigen Konkretisierung der Nachfrage zunächst die Verwendung der in Tabelle 5 dargestellten Ergebnisse der Bauberichterstattung bzw. - unter den oben genannten Einschränkungen - der in Übersicht 6 zusammengefaßten Zahlen der DIW- Bauvolumensrechnung an.- Danach kann der Umfang des gesamten öffentlichen Hochbaus im Jahre 1967 mit rd. 4,6 Mrd. DM bzw. 9,3 Mrd. DM (einschließlich Ausbau) angenommen werden. Eine Untergliederung dieser Angaben nach Bedarfsträgern oder Bedarfsarten ist nicht möglich.

(2) Eine weitere Möglichkeit zur statistischen Erfassung des öffentlichen Hochbauvolumens bieten die als "öffentliche Bauinvestitionen" ausgewiesenen Ergebnisse der amtlichen Sozialproduktsrechnung [1], die im Umfang ihrer Relevanz für die Globalbetrachtung bereits in Tabelle 7 erfaßt wurden. Diese bilden zu den vorgenannten Daten der Baustatistik insofern eine brauchbare Ergänzung, als sie zwar nicht regional, aber in gewissem Umfang nach Bedarfsträgern (Bund, Länder und Gemeinden) unterteilt werden können. Die diesbezüglichen Angaben wurden - entsprechend aufgeschlüsselt - für das Jahr 1967 in nachstehender Graphik 12 schaubildhaft dargestellt.

Danach entfallen von den mit 18,3 Mrd. DM angenommenen gesamten, also Roh- und Ausbau sowie einige sonstige Leistungen umfassenden Bauinvestitionen[2] der

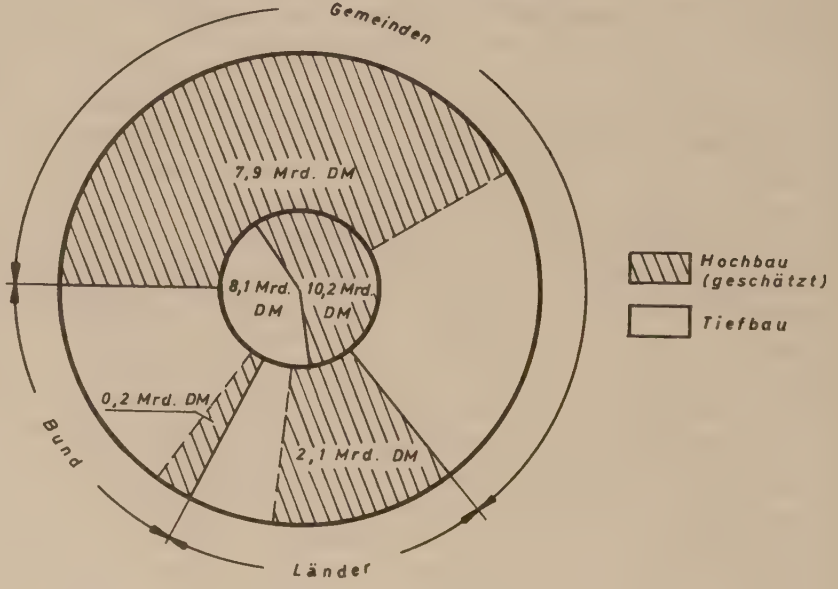
---

1) Diesen grundsätzlich vergleichbare Angaben lassen sich auch aus der amtlichen Haushalts- und Finanzstatistik gewinnen. Vgl. Bayerische Bauindustrie, 13. Jg., 1968, Heft 7, S. 137 ff.

2) Vgl. Bauwirtschaft im Zahlenbild 1967, aaO, Graphik 6.- Zum Begriff der Bauinvestition vgl. S. 143 dieser Arbeit.

Schaubild 12 :

Die öffentlichen Bauinvestitionen nach Verwaltungsebenen 1967



Quelle: Bauwirtschaft im Zahlenbild 1967, a a O, Graphik 6 ;
Konjunkturausweis April / Mai 1968, a a O, S. 4

öffentlichen Hand rd. zwei Drittel auf die mit Abstand bedeutendste Bedarfsträgergruppe der G e m e i n d e n (einschließlich Gemeindeverbände), während das restliche Drittel zu etwa gleichen Teilen Bund (ohne Post, Bahn und Verteidigungsbauten[1]) und Ländern zuzurechnen ist.

Eine nicht unerhebliche V e r s c h i e b u n g dieser Anteilsverhältnisse ergibt sich indessen bei einer isolierten Betrachtung des r e i n e n H o c h b a u s , der aufgrund von für 1966 veröffentlichten Anteilsziffern der V e r k e h r s bauten an den Gesamtbauinvestitionen als - in geringem Umfang noch sonstige Tiefbauanteile enthaltende - R e s t g r ö ß e geschätzt wurde.- Danach dürfte der Hochbau mit insgesamt etwa 1o,2 Mrd. DM oder d u r c h s c h n i t t l i c h 56 vH am öffentlichen Bauvolumen beteiligt sein. Diese Summe verteilt sich nun mit rd. 8 Mrd. DM (78 vH) auf die G e m e i n d e n [2], bei denen sich der weit überproportionale Anteil des Hochbaus auf rd. 67 vH beläuft, mit ca. 2 Mrd. DM (2o vH) auf die L ä n d e r , wo immerhin noch 65 vH des Bauvolumens auf den Hochbau entfallen, sowie mit dem weit unterdurchschnittlichen Betrag von o,2 Mrd. DM (2 vH) auf den B u n d , an dessen Bautätigkeit der Hochbau lediglich mit etwa 7 vH beteiligt ist.

(3) Ein Beitrag zur zahlenmäßigen Verifizierung des öffentlichen Hochbauvolumens kann fernerhin der amtlichen B a u t ä t i g k e i t s s t a t i s t i k entnommen

---

1) Hochbauten im Rahmen des Verteidigungsbaus werden statistisch nicht als Bauinvestitionen erfaßt, sie rechnen zum Staatsverbrauch. Vgl. Baustatistisches Jahrbuch 1968, aaO, S. 59.

2) Die kommunalen Bauinvestitionen verteilten sich auf die in dem Oberbegriff "Gemeinden" zusammengefaßten Gebietskörperschaften etwa wie folgt: Kreisfreie Städte 28 vH, kreisangehörige Gemeinden mit 1o ooo und mehr Einwohnern 15 vH, Landkreise 1o vH, Bezirksverbände 4 vH, insgesamt rd. 57 vH; auf kreisangehörige Gemeinden mit weniger als 1o ooo Einwohnern kamen rd. 43 vH. Vgl. Lucadou, Emil von, Kommunale Bauausgaben, in: Die Bauwirtschaft, 22. Jg., 1968, Heft 6, S. 134.

werden. Dabei handelt es sich um die dort als "Nichtwohnbauten von Gebietskörperschaften" in Form der veranschlagten reinen Baukosten, des umbauten Raumes sowie einiger ausgewählter Gebäudetypen ausgewiesenen Angaben im Rahmen der Genehmigungs- bzw. Fertigstellungsstatistik, wie sie in Tabelle 14 zusammengestellt wurden. So wird nach den in beiden Teilstatistiken etwa gleichlautenden - in sonst keiner als der hier angeführten Weise gliederungsfähigen - Daten das Genehmigungs- bzw. Fertigstellungsvolumen für 1967 mit insgesamt etwa 6,3 Mrd. DM bei ca. 8 2oo fertiggestellten Gebäuden angegeben. Unter den sich in dieses Gesamtvolumen teilenden, b e i s p i e l h a f t genannten Gebäudearten dominieren als in sich homogene Bauwerksgruppen die Schul- und Anstaltsbauten, womit, da diese weitgehend in den Bereich der kommunalen Bauaufgaben fallen, die Dominanz der Gemeinden auch hier akzentuiert in Erscheinung tritt. Mit weitem Abstand folgen die Bürogebäude sowie die Vielzahl der in der Summe der sonstigen Nichtwohngebäude zusammengefaßten öffentlichen Bauten wie Bibliotheken, Kirchen, Kinos, Museen, Theater etc.

Tabelle 14:

Die Bautätigkeit der Gebietskörperschaften
Darstellung anhand des Genehmigungs- bzw. Fertigstellungsvolumens ausgewählter Gebäudetypen
1967

Gebäudearten	Genehmigungen [1]		Fertigstellungen [1]		
	Veranschlagte reine Baukosten	Umbauter Raum	Gebäude	Veranschlagte reine Baukosten	Umbauter Raum
	Mill.DM	Mill.cbm	Anzahl	Mill.DM	Mill.cbm
1	2	3	4	5	6
Gebäude insgesamt	6 316	38,4	8 2o2	6 36o	43,3
darunter:					
Anstaltsbauten	1 645	8,2	1 o54	1 436	9,o
Bürogebäude	6o3	3,2	491	636	3,7
Schulen	1 878	11,4	4 742	2 115	15,9
Sonstige Nichtwohngeb.	2 o45	14,3	1 516	1 932	12,3

1) Nur Nichtwohnbau.

Quelle: Konjunkturausweis, Jahresanalyse 1967, aaO, S. 1o; Fachserie E, Reihe 3, 1967, aaO, S. 23.

(4) Aufgrund der generell auch regional gliederungsfähigen Ergebnisse der B a u b e r i c h t e r s t a t t u n g macht die Analyse der r ä u m l i c h e n V e r t e i l u n g des öffentlichen Hochbauvolumens kaum Schwierigkeiten. Ohne dies nun in der aus den vorstehenden Abschnitten bekannten Form im einzelnen statistisch nachweisen zu wollen, sei unter Hinweis auf die in der Globalbetrachtung skizzierten Faktoren und allgemeinen "Rahmenbedingungen" der regionalen Bautätigkeit hierzu festgestellt, daß gegenüber den sowohl in der Global- als auch der Wohnungsmarktanalyse herausgefundenen Ergebnissen keine nennenswerte Unterschiede bestehen.

Unter den B u n d e s l ä n d e r n entfallen die jeweils größten Volumensanteile auch hier auf Nordrhein-Westfalen, Bayern, Baden-Württemberg, Niedersachsen und Hessen[1].- Gewisse A u s n a h m e n bilden lediglich die Länder Nordrhein-Westfalen und Berlin. So weist Nordrhein-Westfalen eine seinem Bevölkerungsstand und Industrialisierungsgrad in keiner Weise entsprechende öffentliche Bautätigkeit auf, weswegen dieses Bundesland von jeher in dem Ruf besonderer Rückständigkeit vor allem im Hinblick auf den Neu- und Ausbau von Bildungsstätten aller Art steht[2]. Im Gegensatz dazu können für Berlin bereits seit Jahren weit überproportionale Zuwachsraten im öffentlichen Hochbau verzeichnet werden[3]. Zurückzuführen ist dies im wesentlichen auf die politische Ausnahmesituation der Stadt, aufgrund deren das Bautempo durch massive Finanzhilfen von seiten des Bundes, z.B. im Rahmen des Berlin-Aufbauplanes oder des Berlin-Hilfe-Gesetzes, nicht gedrosselt zu werden brauchte[4].

---

1) Vgl. Fachserie E, Reihe 1, Dezember und Jahr 1968, aaO, S. 11 ff.

2) Vgl. Beckermann, Theo und Wulff, Meinolf, aaO, S. 13.

3) Vgl. Fachserie E, Reihe 1, Dezember und Jahr 1968, aaO, S. 12.

4) Vgl. Jahrbuch des Deutschen Baugewerbes 1967, aaO, Teil II, S. 179.

Als räumliche Brennpunkte der öffentlichen Hochbautätigkeit u n t e r h a l b der Landesebene sind - auch wenn sich gerade dort "gewisse Schwierigkeiten bei der Entfaltung der öffentlichen Baus ... aus der Verteilung der Zuständigkeiten auf viele Stellen"[1] ergeben - naturgemäß insbesondere die G r o ß s t ä d t e und B a l l u n g s z e n t r e n mit ihrem aus einem vielfältigen Infrastrukturbedarf erwachsenden Bauaufgaben zu nennen.

Ursache für gebietsweise oder örtliche S o n d e r entwicklungen sind nicht selten staatliche oder kommunale G r o ß p r o j e k t e, wie z.B. die Errichtung der Ruhr-Universität in Bochum, die mit einer veranschlagten Gesamtbausumme von 1,7 Mrd. DM seit Jahren das größte öffentliche Bauvorhaben im Ruhrgebiet darstellt[2]. - Für den Baubetrieb als Auftragnehmer ist damit weniger die Höhe des gebietsweisen öffentlichen Bauvolumens von Bedeutung als - vor allem im konkreten Einzelfall - die individuelle Vergabepraxis der örtlichen Behörden[3], wie dies z.B. für den Raum Münster (Westfalen), "in dem nur am Rande nennenswerte Industriebetriebe ansässig sind.. [und das Baugewerbe] vorwiegend auf die Auftraggeberschaft der öffentlichen Hand ausgerichtet"[4] ist, als typisch angesehen werden kann.

(3) Die Ausschreibung als spezifische Form der Bedarfsäußerung im öffentlichen Bau

Auch wenn die VOB inzwischen a l l g e m e i n e Marktgeltung erlangt hat, kommt dieser infolge der o b l i g a t o r i s c h e n Bindung der öffentlichen Bauherren an ihre Verhaltensregeln im Bereich des öffentlichen Baus naturgemäß besondere Bedeutung zu. Dies betrifft im Rahmen einer

---

1) Öffentlicher Bau in Nordrhein-Westfalen, aaO, S. 12.

2) Vgl. ebenda.

3) Vgl. ebenda.

4) O.V., Verbandsarbeit-Marktbeobachtung-Investitionen, in: Baumarkt, 59. Jg., 1960, Heft 21, S. 992.

Absatzanalyse vor allem die für die F o r m der Bedarfsäußerung maßgeblichen Vorschriften über die A u s s c h r e i b u n g und V e r g a b e öffentlicher Baumaßnahmen.

Als g r u n d s ä t z l i c h e A r t e n der Ausschreibung, durch die der anbietende Bauunternehmer mit den durch Planung, Leistungsbeschreibung und Vertragsbedingungen festgelegten Wünschen des öffentlichen Nachfragers vertraut gemacht wird[1], kommen die folgenden in Frage:

1. Die ö f f e n t l i c h e A u s s c h r e i b u n g, bei der nach § 3 Ziff. 1a und 2 VOB Teil A "Bauleistungen im vorgeschriebenen Verfahren nach Aufforderung einer unbeschränkten Zahl von Unternehmern zur Einreichung von Angeboten vergeben" werden, "wenn nicht die Eigenart der Leistung oder besondere Umstände eine Abweichung rechtfertigen".

2. Die b e s c h r ä n k t e A u s s c h r e i b u n g, nach der aufgrund des § 3 Ziff. 1b und 3 VOB Teil A "Bauleistungen im vorgeschriebenen Verfahren nach Aufforderung einer beschränkten Zahl von Unternehmern zur Einreichung von Angeboten vergeben" werden, wenn z.B. die geforderte Leistung "nur von einem beschränkten Kreis von Unternehmern in geeigneter Weise ausgeführt werden kann" oder die öffentliche Ausschreibung im Verhältnis zum erreichbaren Vorteil zu hohe Kosten verursachen würde.

---

1) Die V e r ö f f e n t l i c h u n g der behördlichen Ausschreibung erfolgt, soweit es sich um öffentliche Ausschreibungen des Bundes (einschl. Bundesbahn und Bundespost) handelt, im Bundesausschreibungsblatt. Darüber hinaus finden sich entsprechende Anzeigen, auch von privater Seite, u.-a. im Submissions-Anzeiger, einer 6mal wöchentlich erscheinenden, speziell zum Zwecke der Veröffentlichung von Ausschreibungen von privater Seite herausgegebenen Tageszeitung.

3. Die freihändige Vergabe, bei der nach § 3, Ziff. 1c und 4 VOB Teil A "Bauleistungen ohne ein förmliches Verfahren nach freiem Ermessen des Auftraggebers vergeben" werden, wenn z.B. "für die Leistung aus besonderen Gründen nur ein bestimmter Unternehmer in Betracht kommt" oder "die Leistung nach Art und Umfang vor der Vergabe nicht eindeutig und erschöpfend festgelegt werden kann.

Über die tatsächliche, infolge ihrer Limitierung des Bewerberkreises insbesondere für die jeweilige Konkurrenzsituation bedeutsame Relevanz dieser zunächst rein formalen Vorschriften gibt eine - ihren wesentlichen Ergebnissen gemäß in nachfolgender Tabelle 15 dargestellte - repräsentative, im Jahre 1964 durchgeführte Ifo-Umfrage Auskunft, welche das unterschiedliche Verhalten der in größere Gruppen eingeteilten öffentlichen Auftraggeber hinsichtlich der Wahl der Ausschreibungsarten erfaßt.

Tabelle 15:
Die Struktur der öffentlichen Ausschreibungen nach Vergabearten und Auftraggebergruppen 1964

Auftraggebergruppe	Vergabevolumen		Vergabearten				
	Anteil	ø Wert je Bauobjekt	Insgesamt	Öffentliche Ausschreibg.	Beschränkte Ausschreibg.	Freihändige Vergaben	Sonstige Vergabearten
	vH	1 000 DM	vH				
1	2	3	4	5	6	7	8
Bundesbehörden	23,8	718	100	79,5	17,0	2,2	1,3
Landesbehörden	24,8	379	100	58,2	32,2	9,1	0,5
Gemeindebehörden	28,6	220	100	52,5	39,9	7,4	0,2
Landkreise und Gemeindeverbände	9,3	328	100	56,3	32,8	10,5	0,4
Bundesbahn	1,5	123	100	19,9	52,5	9,3	18,3
Bundespost	2,2	189	100	75,8	22,7	1,2	0,3
Sonstige	9,8	363	100	35,1	53,2	12,1	9,6
Insgesamt	100	325	100	58,1	33,0	7,2	1,7

Quelle: Bauwirtschaft und öffentliche Hand, aaO, S. 126.

Wegen der weitgehenden Bindung der verschiedenen Baumaßnahmen an bestimmte Vergabeformen läßt diese - zumal ihre Ergebnisse der, wie bereits erwähnt, von einigen bauindustriellen Verbänden im Rahmen der Baustellenstatistik geführten Anfragen- bzw. Submissionsstatistik zu entnehmen sind - außerdem gewisse Schlüsse auf Art und Größe des öffentlichen Bau-

bedarfs zu. Danach waren im Durchschnitt aller behördlichen Bauherren die öffentlichen Ausschreibungen mit weit über 50 vH an der Summe der Vergabearten beteiligt. Während auf die beschränkten Ausschreibungen immerhin noch gut ein Drittel entfiel, wurden freihändig nur 7,2 vH aller Aufträge vergeben. Ohne Bedeutung bleiben mit 1,7 vH die - meist lediglich im Rahmen der Ausschreibung von Reparaturen und laufenden Instandsetzungen relevanten-sonstigen Vergabearten[1].

Von diesen Durchschnittswerten erheblich abweichende Ergebnisse vermittelt die Betrachtung der - im Falle von Bund, Ländern und Gemeinden mit jeweils rd. einem Viertel (1964) am Vergabevolumen beteiligten - einzelnen Bauherrengruppen. So wendeten die Bundesbehörden, nicht zuletzt bedingt durch die hier mit Abstand höchsten durchschnittlichen Werte je Bauobjekt (vgl. Spalte 3), das öffentliche Ausschreibungsverfahren in nahezu 80 vH aller Fälle an, während dieses - mit jeweils abnehmender Objektgröße - bei Ländern, Gemeinden und Gemeindeverbänden ständig an Bedeutung verliert und im Extremfall der Bundesbahn nur noch rd. 20 vH aller Vergaben ausmacht. Entsprechend umgekehrt verhielt es sich mit den beschränkten Ausschreibungen, bei denen die Bundesbahn mit einem Anteil von 52,5 vH führt und auf die Bundesbehörden lediglich 17 vH entfallen. Der freihändigen Vergabe bedienen sich mit Ausnahme des Bundes die Landes- und Gemeindebehörden sowie die Landkreise und Gemeindeverbände in mehr oder minder gleichem Maße.

Insgesamt läßt sich somit feststellen, daß staatliche Großprojekte, vor allem solche auf Bundesebene - mit der Wirkung eines uneingeschränkten Wettbewerbs unter den Bewerbern - i.d.R. öffentlich ausgeschrieben werden.

Kleinere und vom technischen Schwierigkeitsgrad her nur von wenigen Firmen zu erstellende Objekte werden beschränkt vergeben, wobei sowohl die Festlegung des Maßes an notwendiger Spezialerfahrung als auch die Auswahl des Wettbewerber-

1) Vgl. Öffentlicher Bau in Nordrhein-Westfalen, aaO, S. 30.

kreises ganz im Ermessen der Auftraggeber liegt. Dies trifft insbesondere auch für die freihändige Vergabe zu, die nach den Beschlüssen der jeweils zuständigen Verwaltungsorgane z.B. im Falle der Kommunen oft nur bis zu einer Wertsumme von etwa 10 000 DM zulässig ist[1].

dd) Die Bedarfsfaktoren

(1) Ausgehend vom gesamtwirtschaftlichen bzw. wirtschaftspolitischen Hintergrund des öffentlichen Hochbaubedarfs kann i.S. einer zunächst allgemeinen Charakterisierung seiner Determinanten festgehalten werden, daß in der Bundesrepublik eine auffällige Diskrepanz zwischen der - trotz eines relativ hohen Lebensstandards und eines Überflusses an Konsumgütern aller Art bestehenden - Fülle dringlicher, vor allem im Bildungs-, Verkehrs- und Sozialbereich bestehender Bauaufgaben und der tatsächlichen, durch die Bereitstellung begrenzter Finanzierungsmittel sowie einer unzweckmäßigen Behördenorganisation immer wieder zurückgedrängten und verzögerten effektiven Nachfrage[2] zu beobachten ist.

Trotz ständiger Hinweise darauf, wie sehr eine ausreichende Versorgung mit öffentlichen (Hoch-) Bauten als dem "Grundbedarf einer expansiven Wirtschaft... zu den unabdingbaren Voraussetzungen des volkswirtschaftlichen Wachstums und der kulturellen Entwicklung"[3] gehört und man sich über die bildungspolitischen und sozialen Auswirkungen eines Fehlbedarfs an Universitäten, Schulen, Krankenhäusern, Altenheimen etc. durchaus im klaren ist, unterliegt die Willensbildung zugunsten der öffentlichen Bautätigkeit so vielen Hemmnissen, daß die konkrete Durchsetzung an sich notwendiger Baumaßnahmen gegenüber der Öffentlichkeit i.d.R. noch immer mit außerordentlichen Schwierigkeiten verbunden ist[4].

---

1) Vgl. Öffentlicher Bau in Nordrhein-Westfalen, aaO, S.29.

2) Vgl. Öffentliche Hand und Baumarkt, aaO, S. 24; Schneider, Hans K., Struktur und wirtschaftliche B edeutung, aaO, S. 7.

3) Öffentlicher Bau in Nordrhein-Westfalen, aaO, S. 26.

4) Vg l. Bauwirtschaft und öffentliche Hand, aaO, S. 18.

Dabei spielt die weit verbreitete Aversion gegen die Aktivität des Staates überhaupt, vor allem wenn sie Kosten verursacht, eine unheilvolle Rolle[1]. Zum einen wird eine erhebliche Verstärkung der öffentlichen Bautätigkeit[2], zum anderen eine Einschränkung der steigenden Ausgaben verlangt, so daß die Behörden ständig einer widersprüchlichen, der Sache durchaus abträglichen Kritik unterworfen sind[3].

Dazu kommt noch, daß der öffentliche Bau, zumal er dem konjunkturpolitischen Zugriff leichter zugänglich ist als andere Baubereiche, einer - durch die spezifische wirtschaftspolitische Situation der Bundesrepublik (zumindest bis 1966/67) bedingten - permanenten Drosselung seitens der verantwortlichen Stellen ausgesetzt ist[4].

Das jeweilige öffentliche Bauvolumen wird somit offensichtlich nicht nur von der volkswirtschaftlichen Dringlichkeit und Zweckmäßigkeit, sondern auch von wirtschafts- und innen-p o l i t i s c h e n Überlegungen verschiedenster und gegensätzlichster Art bestimmt. Dies führt zu dem erwähnten Kompromiß zwischen einer zur Deckung des bestehenden Bedarfs unbedingt notwendigen - absolut tatsächlich auch zunehmenden - öffentlichen Bautätigkeit einerseits und einer dennoch bei weitem nicht ausreichenden bauwirtschaftlichen Versorgung der Bevölkerung anderseits[5].

Die Tatsache, daß öffentliche Bauinvestitionen einem allgemeinen öffentlichen Bedürfnis entspringen und weniger durch privatwirtschaftliche Rentab ilitätserwägungen als durch

---

1) Vgl. Bauwirtschaft und öffentliche Hand, aaO, S. 18.

2) So nannten im Rahmen einer von der Landesregierung des Landes Nordrhein-Westfalen beim Institut für angewandte Sozialwissenschaft (infas), Bad Godesberg, in Auftrag gegebenen Repräsentativerhebung über die politische und wirtschaftliche Lage des Landes 40 vH aller Befragten unmittelbar oder mittelbar mit dem Bauwesen und der Verbesserung der Infrastruktur zusammenhängende Aufgaben als die mit Abstand wichtigsten Probleme in Nordrhein-Westfalen. Vgl. Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1969, Heft 7, S. 5.

3) Vgl. Bauwirtschaft und öffentliche Hand, aaO, S. 19.

4) Vgl. ebenda, S. 20.

5) Vgl. ebenda, S. 22.

- dem gesamtwirtschaftlichen Konjunkturverlauf nicht unbedingt unterworfene, sondern zeitlich unabhängige - von einer Vielzahl öffentlicher Gremien und behördlicher Funktionsträger getragene politische Entscheidungen bestimmt werden und ihr Bereich außerdem derart umfassend ist, "daß eine Erfassung aller Bedarfsfaktoren schon sehr schwierig ist und die Komponenten ihrer Entwicklung nur teilweise und unklar in Erscheinung treten", läßt in Umrissen bereits die Hemmnisse erkennen, die dem Versuch einer k o n k r e t e n Erfassung der Determinanten der öffentlichen Bautätigkeit entgegenstehen[1]. Dies gilt naturgemäß insbesondere für eine vorausschende Betrachtung hinsichtlich des mutmaßlichen künftigen Umfangs des diesbezüglichen Bauvolumens.

(2) Als in der Hauptsache relevante, freilich kaum quantifizierbare Bestimmungsgrößen des öffentlichen Baubedarfs lassen sich somit lediglich, insbesondere bei Annahme einer grundsätzlichen Kongruenz zwischen dessen Entwicklung und der der Gesamtwirtschaft sowie der demographischen Situation, die aus einem ständigen Anwachsen der Städte der Erschließung neuer Wohn- und Industriegebiete sowie den Erfordernissen einer z.T. gesetzlich fixierten (Raumordnungsgesetz, Städtebauförderungsgesetz) Raumordnung und Stadtsanierung resultierenden gewaltigen A n f o r d e r u n g e n an eine i n t a k t e I n f r a s t r u k t u r einerseits[2] sowie speziell die - vor allem unter dem Aspekt ihrer Transponierung in marktwirksame Nachfrage - allerdings in meist sehr begrenztem Umfang zur Verfügung

1) Vgl. Küting, Norbert, aaO, S. 136 f.

2) Vgl. Hoffmann, Ulrich, Struktur und Wachstum der öffentlichen Investitionen, in: Wirtschaftskonjunktur, 19. Jg., 1967, Heft 2, S. 34; Lauritzen, Lauritz, Die Stadterneuerung und die Zukunft der Stadt, in: Bundesbaublatt, 16. Jg., 1967, Heft 9, S. 429.

stehenden F i n a n z i e r u n g s m i t t e l der öffentlichen Hand anderseits nennen. Die sich hieraus ergebende Problematik gewinnt besondere Schärfe vor allem im kommunalen Bereich, wo den Verwaltungen aus dem steigenden Haushaltsverbrauch an Strom, Gas, Wasser und Heinzungswärme sowie den zunehmenden Anforderungen an ein modernes Bildungssystem für alle Bevölkerungsschichten Bauaufgaben zuwachsen, denen sie aufgrund ihrer derzeitigen Finanzierungsmöglichkeiten in keiner Weise nachkommen können. Während sich so z.B. im Zeitraum von 1950 bis 1965 das Investitionsvolumen des Bundes gut verdreifachte, sich das der Länder reichlich verfünffachte und die Investitionen der Gemeinden auf das rd. 9,5-fache zunahmen, war hinsichtlich der zur Finanzierung dieses Investitionsvolumens gegebenen Möglichkeiten insofern ein nahezu umgekehrtes Verhältnis festzustellen, als sich Bund und Länder mit Ausnahme der letzten Jahre kaum zu verschulden brauchten, wohingegen die Gemeinden "durchschnittlich über 35 vH der benötigten Mittel durch äußere und innere Verschuldung aufzubringen"[1] hatten. So "mußten die Städte vom Überschuß des laufenden Haushalts, der zur Finanzierung des Schuldendienstes und der Investitionen zur Verfügung steht, [bereits im Jahre 1962] etwas über 28 vH für Zins- und Tilgungszahlungen verwenden"[2], ein Satz, der sich nach einer Umfrage des Deutschen Städtetages unter seinen Mitgliedern für das Jahr 1968 auf über 71 vH beläuft[3]. Erhebliche V e r b e s s e r u n g e n im Hinblick auf die allgemeine Finanzlage der Gemeinden sind von dem nach langwierigen Verhandlungen nunmehr endgültig verabschiedeten Städtebauförderungsgesetz[4], das die im Rahmen

1) Hoffmann, Ulrich, aaO, S. 38.
2) Bayerische Bauindustrie, 13. Jg., 1968, Heft 3, S. 62.
3) Vgl. ebenda.
4) Vgl. Industriekurier vom 24. Februar 1970, Nr. 24, S. 2. N e u e Möglichkeiten zur Finanzierung kommunaler Bauaufgaben bietet ferner das in der Literatur allgemein als Erwerb von Nutzungsrechten an I m m o b i l i e n - Objekten "auf Grund eines befristet ankündbaren, der Finanzlage anpassungsfähigen Mietvertrages" bezeichnete, vor allem unter steuerlichen Aspekten interessante (Anlagen- oder Plant-)L e a s i n g . (Deutsch, Paul, Grundfragen, aaO, S. 42.) So läßt beispielsweise die Stadt Erlangen ein kombiniertes Geschäfts-, Kultur- und Verwaltungszentrum mit 30 Einzelhandelsgeschäften, einem Parkhaus, einem Rathaus und einer Stadthalle im Gesamtwert von über 40 Mill. DM durch die mit einschlägigen Projekten befaßte Deutsche Anlagen Leasing GmbH, Mainz, auf diese Weise errichten. Vgl. Frankfurter Allgemeine vom 6. August 1968, Nr. 180, S. 11.

der Dorf- und Stadtsanierung durchzuführenden Baumaßnahmen zur finanziellen G e m e i n s c h a f t s a u f g a b e für Bund, Länder und Gemeinden macht, sowie von der allgemeinen Gemeindefinanzreform zu erwarten, nach der die Kommunen in gewissem Maße von ihrer Haupteinnahmequelle, der - wie die Jahre 1966/67 gezeigt haben - äußert konjunkturabhängigen Gewerbesteuer, unabhängig gemacht und in angemessenem Umfang auch an der Einkommensteuer beteiligt werden sollen[1].

b) Die Beobachtung der Marktentwicklung

In Berücksichtigung der Tatsache, daß im Bereich des öffentlichen Baus - zumindest gegenüber den im Rahmen der Global- und Wohnungsbaumarktbeobachtung an dieser Stelle am Beispiel des Fertigteilbaus[2] bzw. regionaler Verlagerungen der Bautätigkeit durchgeführten Untersuchung der M a r k t v e r s c h i e b u n g e n - grundsätzlich abweichende Entwicklungen nicht feststellbar sind, soll im folgenden unmittelbar zur Untersuchung der M a r k t s c h w a n k u n g e n - zunächst im Hinblick auf die bisherige Entwicklung - übergegangen werden.

aa) Die bisherige Entwicklung im öffentlichen Hochbau

Zum s t a t i s t i s c h e n N a c h w e i s der bisherigen Entwicklung des öffentlichen Hochbaus sollen die bereits im Rahmen der A n a l y s e des öffentlichen Hochbaumarktes verwandten Quellen herangezogen werden.

(1) So konnte diese Bausparte nach dem Ausweis der in Ta-

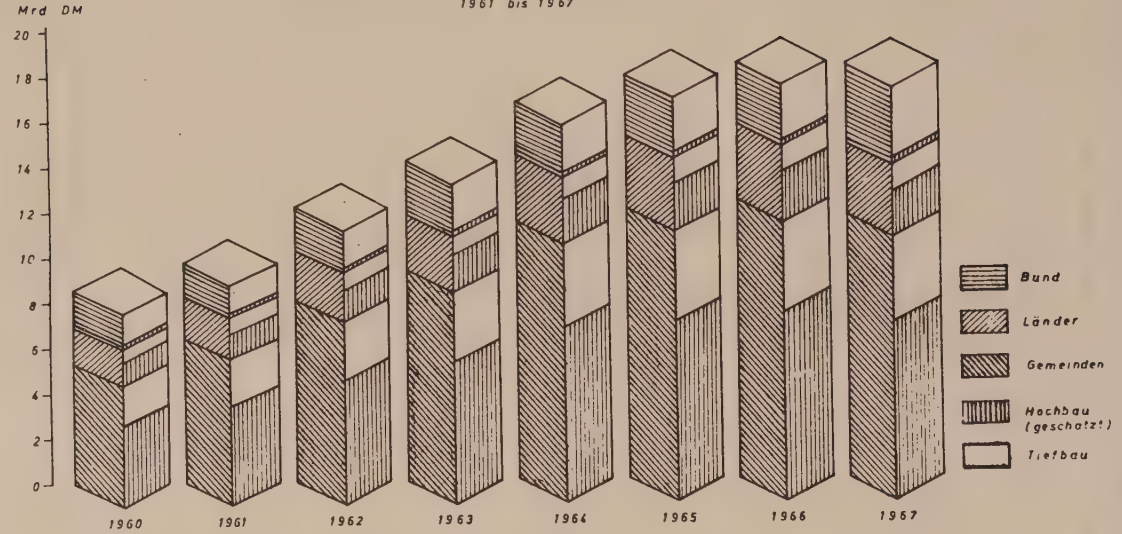
---

1) Vgl. Handelsblatt vom 7. Oktober 1968, Nr. 193, S. 5.

2) Auf den zunehmenden Anteil von Fertigteilgebäuden im Rahmen des öffentlichen Hochbaus, besonders im Rahmen des Baus von Schulgebäuden und Verwaltungskomplexen, "bei denen sich die Auflage von größeren Serien besonders lohnt" (o.V., Aufwärtsentwicklung des Fertigteilbaus hält an, aaO, S. 1175), konnte bereits im Zusammenhang der Besprechung der allgemeinen, in Tabelle 3 zusammengefaßten Fertigbaudaten hingewiesen werden. Vgl. auch König, Gerd, Öffentliche Hochbauten in Vorfertigung, in: Die Bauwirtschaft, 20. Jg., 1966, Heft 20, S. 516 ff.

Schaubild 13:

Die Entwicklung der öffentlichen Bauinvestitionen nach Verwaltungsebenen
Bundesgebiet einschließlich Saarland und West-Berlin
1961 bis 1967



Quelle: Bauwirtschaft im Zahlenbild 1967, aaO, Graphik 6;
Konjunkturausweis April/Mai 1968, aaO, S. 4

belle 5 zusammengefaßten Daten der Bauberichterstattung innerhalb des Zeitraumes von 1958 bis 1967 eine Erhöhung ihres Volumens von 1,4 Mrd. DM um über 300 vH auf 4,6 Mrd. DM verzeichnen, wobei allerdings - dies trifft auch für die Messung des öffentlichen Bauvolumens in Mill. geleisteten Arbeitsstunden zu - für das Jahr 1967 ein gewisser Rückgang hingenommen werden mußte[1]. Wegen der - im Zuge der Konjunkturkrise - aus rückläufigen Steuereinnahmen und einer ungünstigen Kapitalmarktsituation resultierenden Finanzierungsschwierigkeiten der öffentlichen Körperschaften, vor allem der Länder und Gemeinden, "wurden nicht nur weniger Bauaufträge erteilt, sondern es wurden sogar zu Beginn des Jahres [1967] Baustellen stillgelegt oder bereits erteilte Aufträge zurückgezogen"[2].

(2) Besonders deutlich wird die außerordentlich expansive Entwicklung der öffentlichen Bautätigkeit auch aus den in Tabelle 7 erfaßten Zahlen über den Verlauf der staatlichen Bauinvestitionen, die nach den - für den Hochbaubereich am ehesten repräsentativen - Indexwerten der Spalte 12 im gleichen Zeitraum um ebenfalls rd. 300 vH zunahmen. Spezifiziertere Angaben hierzu liefern nun die in anschaulicher Form im Schaubild 13 dargestellten und nach Hauptbedarfsträgern sowie Hoch- und Tiefbau gegliederten, der Sozialproduktsrechnung entnommenen Daten über die öffentlichen Bauinvestitionen. Danach tritt - bei einem insgesamt starken absoluten Wachstum und relativ gleichbleibenden Volumensanteilen von Bund und Ländern von knapp 20 vH - vor allem das starke Wachstum der mit jeweils rd. zwei Dritteln am gesamten Investitionsvolumen beteiligten kommunalen Bauinvestitionen augenfällig in

---

1) Analoge Ergebnisse vermitteln die in Tabelle 6 nachgewiesenen Angaben der Bauvolumensrechnung des DIW.

2) Puderbach, Klaus, Die Bauwirtschaft im Spannungsfeld von Angebot und Nachfrage, in: Das Baugewerbe, 48. Jg.,1968, Heft 9, S. 512.

Erscheinung, während die bereits im Rahmen der Markt-a n a l y s e für das Jahr 1967 festgestellten Anteilswerte des Hochbaus im Zeitablauf offensichtlich kaum nennenswerten Veränderungen unterworfen waren.

(3) Zusätzliche, den vorstehenden Angaben freilich nicht vergleichbare Informationen zur Entwicklung des öffentlichen Hochbaubedarfs lassen sich e r g ä n z u n g s w e i s e wiederum der amtlichen B a u t ä t i g k e i t s statistik in Form der - in Tabelle 16 wiedergegebenen - Angaben über die veranschlagten reinen Baukosten insbesondere der wesentlichen Gebäudetypen gewinnen.

Tabelle 16:

Die Entwicklung der Bautätigkeit der Gebietskörperschaften
Darstellung anhand der genehmigten veranschlagten reinen Baukosten ausgewählter Gebäudetypen
Bundesgebiet einschließlich Saarland und West-Berlin
1961 bis 1967

Gebäudearten	Veranschlagte reine Baukosten in genehmigten Bauvorhaben[1]						
	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967
	Mill. DM						
1	2	3	4	5	6	7	8
Gebäude insgesamt	3 997	4 756	5 345	6 3o8	6 859	6 286	6 316
darunter:							
Anstaltsbauten	1 o51	1 155	1 514	1 562	1 673	1 641	1 645
Bürogebäude	358	454	234	592	634	47o	6o3
Schulen	1 14o	1 365	1 729	1 958	1 899	1 725	1 878
Sonstige Nichtwohngeb.	1 3o8	1 644	1 7o2	1 969	2 398	2 226	2 o45

1) Nur Nichtwohnbau.
Quelle: Baustatistisches Jahrbuch 1968, aaO, S. 36.

Danach konnten bei einem von 1961 bis 1967 von 4 Mrd. DM um rd. 60 vH auf 6,3 Mrd.DM angestiegenen Gesamtvolumen der genehmigten öffentlichen Bauvorhaben die hier beispielhaft aufgeführten Gebäudearten in nahezu gleichem Maße einen Zuwachs von rd. 60 vH verbuchen, ohne daß sich allerdings die Anteilsstruktur, nach der Anstalts- und Schulbaten unverändert am meisten "nachgefragt" werden, spürbar änderte.

(4) Die bereits im Rahmen der Globalbetrachtung herausgestellte Tatsache einer augenscheinlichen Kongruenz zwischen den gesamtwirtschaftlichen Konjunkturbewegungen und der Entwicklung des Bauvolumens läßt eine Untersuchung dieses Phänomens in einer der konjunkturpolitischen Einflußnahme des Staates in besonderer Weise unterworfenen Bausparte naturgemäß überaus interessant erscheinen.

Auch wenn das bisher dargebotene Zahlenmaterial infolge der relativen Kurzfristigkeit des zugrundegelegten Betrachtungszeitraumes den eindeutigen Nachweis eines solchen Zusammenhangs kaum zulassen dürfte, spricht für die Vermutung seines grundsätzlichen Vorhandenseins dennoch eine Reihe im folgenden kurz zu skizzierender Gesichtspunkte.

Obwohl die öffentliche Bautätigkeit im Unterschied zum privaten Sektor "nicht wie jene von Angebot und Nachfrage im üblichen Sinne bestimmt wird, sondern eng mit den /- vom Stande der wirtschaftlichen Entwicklung nicht unmittelbar beeinflußten -/ Funktionen des Staates selbst zusammenhängt"[1], kann schon aufgrund ihrer besonderen Abhängigkeit von der Situation der öffentlichen Haushalte, also dem jeweiligen Fluß der - ihrerseits durch den allgemeinen Wirtschaftsverlauf bedingten - Staatseinnahmen und -ausgaben auf eine gewisse grundsätzliche Parallelentwicklung von öffentlicher Bautätigkeit und dem allgemeinen Wirtschaftsgeschehen geschlossen werden[2]. Dies bedeutet, daß im Falle einer orthodoxen Finanzpolitik, bei der i.d.R. ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Einnahmen und Ausgaben besteht, "sich die staatliche Investitionstätigkeit in enger Übereinstimmung mit dem allgemeinen

---

1) Christen, Alfred, aaO, S. 57.

2) Vgl. ebenda. Nach Ansicht des Ifo-Instituts besteht hierbei allerdings ein gewisser "time-lag" dergestalt, daß sich die von der privatwirtschaftlichen Investitionstätigkeit ausgehenden Impulse mit einer Verzögerung von etwa ein bis zwei Jahren auf die Entwicklung der öffentlichen Einnahmen und damit die Nachfrage der öffentlichen Bauherren auswirken. Vgl. Öffentlicher Bau in Nordrhein-Westfalen, aaO, S. 19.

Konjunkturverlauf bewegen muß, also expansiv in Zeiten des Aufschwungs und kontraktiv in Zeiten des Niedergangs"[1]. Abweichungen hiervon ergeben sich allerdings bei vom Staat im Rahmen seiner aktiven Konjunkturpolitik vorgenommenen antizyklischen Investitionen, wobei sich dann - wie das Beispiel der auch in den "Krisenjahren" 1966/67 überdurchschnittlichen Zuwachsraten des öffentlichen Hochbaus lehrt - die Bauinvestitionen der öffentlichen Hand keineswegs parallel zu den privaten Investitionen zu entwickeln brauchen. Auf diese Weise fallen öffentlicher und privater Bauzyklus nicht mehr zusammen, sondern bewegen sich gegenläufig[2].

bb) Die staatlichen Bauprogramme als Mittel der Baumarktprognose

(1) Neben einer - infolge des engen Zusammenhanges zwischen staatlichen Investitionen und jeweiliger Budgetgestaltung - für eine kurzfristige Prognose der öffentlichen Bautätigkeit besonders relevanten Analyse der den einzelnen öffentlichen Körperschaften zuzuordnenden H a u s h a l t s - und F i n a n z p l ä n e sowie der Auswertung der bereits in den entsprechenden Abschnitten der Global- bzw. Wohnungsmarktuntersuchung dargestellten Möglichkeiten kurzfristiger Baumarktprognosen (Ifo-Konjunkturtest, Baugenehmigungsstatistik etc.) bieten sich als Orientierungshilfe für die tendenzielle Berechnung des zukünftigen öffentlichen Bauvolumens fernerhin die im Rahmen langfristiger B a u p r o g r a m m e aufgestellten jährlichen Bauzeitpläne an. Diese spezifizieren - jedenfalls im Falle des Landes Nordrhein-Westfalen - das jeweils erste Jahr eines Fünfjahres-Bauprogramms nach einzelnen Baumaßnahmen, indem sie detailliert Kosten, Baubeginn und Art der Konstruktion ausweisen[3].

1) Christen, Alfred, aaO, S. 60.

2) Vgl. ebenda.

3) Vgl. Öffentlicher Bau in Nordrhein-Westfalen, aaO, S. 25 ff.

(2) Insbesondere wegen der weitgehenden Unberechenbarkeit politischer Faktoren, von denen immer wieder entscheidende Impulse auf die (öffentliche) Hochbautätigkeit ausgehen können - hingewiesen sei nur auf die außergewöhnliche Entwicklung des Berliner Baumarktes - erscheint eine l a n g f r i s t i g e Bedarfs- und vor allem Nachfrageprognose mit außerordentlichen Unsicherheiten behaftet und daher bedenklich. Unterstellt man jedoch eine - wenn auch sehr weitläufige und nur partiell gültige - Abhängigkeit politischer Entscheidungen von den ökonomischen Gegebenheiten, die sich z.B. auf wirtschaftlichem Gebiet in der wechselseitigen Verknüpfung volkswirtschaftlichen Wachstums und öffentlicher Investitionen ausdrückt, so erscheint zumindest eine gewisse Trendprognose möglich, wie sie das Ifo-Institut nach den im Schaubild 8 ausgewiesenen Daten unternimmt. Danach soll das öffentliche Hochbauvolumen im Zeitraum von 1967 bis 1978 von 9,3 Mrd. DM um 240 vH auf 22,4 Mrd. DM ansteigen[1], was nach den Angaben des Schaubildes 5 einer Zunahme seines Anteils am Gesamtbauvolumen in eben diesem Zeitraum von 13 vH auf 17 vH entspricht. Damit dürfte auch in Zukunft, vor allem wo keine Regierung es sich auf die Dauer wird leisten können, "die allgemein als vordringlich erkannten Infrastrukturinvestitionen weiterhin zurückzustellen"[2] sowie in Berücksichtigung eines erheblichen Nachholbedarfs, über dessen fortdauernde Existenz auch ein zeitweilig langsameres Wachstum der öffentlichen Bautätigkeit nicht hinwegtäuschen sollte, in dieser Bausparte mit bedeutenden - jedenfalls über denen des Sozialprodukts liegenden - Steigerungsraten gerechnet werden können[3], weswegen die Entwicklung des öffentlichen Bauvolumens "in den nächsten Jahren ausschließlich von den finanziellen Mitteln sowie

1) Vgl. hierzu auch Geschäftsbericht Neue Heimat 1968, aaO, S. 40.

2) O.V., Infrastruktur und Bauwirtschaft, in: Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1969, Heft 9, S. 18.

3) Vgl. Jahrbuch des Deutschen Baugewerbes 1967, aaO, Teil II, S. 154; Mitteilungen des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung, Heft 6, 1963, aaO, S. 135.

dem Leistungspotential der ausführenden Bauunternehmungen"[1] bestimmt werden dürfte. An von der öffentlichen Hand auf verschiedenen Verwaltungsebenen erstellten langfristigen B a u p r o g r a m m e n , die eine zahlenmäßige Erfassung des zukünftigen Bauvolumens und seine regionale Verteilung erlauben, seien die folgenden genannt:

Auf B u n d e s e b e n e wurde in Zusammenarbeit der zuständigen Bundesministerien erstmalig für die Jahre 1968 bis 1972 ein Bauzeitplan aufgestellt, in dem von den Oberfinanzdirektionen zusammengetragene Angaben über die Investitionen im öffentlichen Hochbau, aufgeteilt nach Ländern, Regierungsbezirken und Kreisen, enthalten sind[2]. Es handelt sich dabei um die Vorstellungen der Bundesressorts über die von ihnen benötigten oder zu erstellenden Bauwerke[3], wobei die Finanzierungsfrage zwar als gelöst angesehen wird, die benötigten Mittel aber noch nicht bereitgestellt sind. "Dieses Bauprogramm vermittelt daher mehr ein Bild des Bauwillens des Bundes als ein Programm, mit dem der Baumarkt im einzelnen rechnen kann"[4].

Als Beispiel für ein längerfristiges Bauprogramm auf L a n d e s e b e n e sei zunächst das Vierjahres-Wohnungsbauprogramm für Nordrhein-Westfalen genannt. Es sieht für den Zeitraum von 1967 bis 1970 den nicht landeseigenen, sondern lediglich öffentlich geförderten Bau von 200 000 Sozialwohnungen vor.

---

1) Mitteilungen des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung, Heft 6, 1963, aaO, S. 135.

2) Vgl. Bauunternehmen und Baumarkt in der Statistik, aaO, S. 53; Hamacher, Erich, Bund läßt sich in die Bau-Karten gucken, in: Die Bauwirtschaft, 21. Jg., 1967, Heft 15, S. 332.

3) Unter den für Hochbaumaßnahmen im Zeitraum 1968 bis 1972 insgesamt zu investierenden Mitteln von 18,7 Mrd. DM sind mit einem Anteil von 66 vH Bauten für den Grenz- und Zivilschutz sowie mit 28 vH für Post und Bahn zu nennen. Vgl. bpz-baupraxis-Zeitung vom 22. November 1968, Nr. 47, S. 3.

4) Bauunternehmen und Baumarkt in der Statistik, aaO, S. 53.

Diese Baumaßnahmen sind von der Landesregierung als Beitrag zur Strukturverbesserung sowie zur Beseitigung des regionalen Leistungsgefälles zwischen den einzelnen Regionen vorgesehen.

Außerdem wurde der bereits erwähnte Bauzeitplan, der aufgrund des ebenfalls oben besprochenen Verwaltungsabkommens zwischen dem Bund und dem Land Nordrhein-Westfalen zwecks Koordinierung der Hochbaumaßnahmen jährlich aufgestellt wird, vom Wohnungsbauminister zu einem "Gesamtbauzeitplan" i.S. eines mittelfristigen Bauprogramms für 5 Jahre erweitert[1]. .. Dieser bietet in regionaler Gliederung eine Übersicht der in den Jahren 1968 bis 1971 auszuführenden und neu zu beginnenden Hochbaumaßnahmen des Bundes, des Landes und der Gemeinden bzw. Gemeindeverbände in Nordrhein-Westfalen"[2].

Für die Langfristprognose auf G e m e i n d e e b e n e steht, soweit es sich um den kumulierten Gesamtbedarf aller Gemeinden in der Bundesrepublik handelt, zunächst eine Vorausschätzung des Deutschen Städtetages aus dem Jahre 1966 zur Verfügung, nach der sich der e i n d e u t i g als Hochbau zu klassifizierende Teil der - für den Zeitraum von 1966 bis 1975 auf rd. 218 Mrd. DM geschätzten - kommenden Investitionen auf etwa 35 vH (78 Mrd. DM) belaufen dürfte[3], wobei die Ausgaben für Schulbauten mit 40 Mrd. DM (18 vH) die mit Abstand bedeutendste Position darstellen[4]. Eine analoge, vom Städtetag Nordrhein-West-

1) Vgl. Bauunternehmen und Baumarkt in der Statistik, aaO, S. 54; Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1968, Heft 11, S. 32; Hamacher, Erich, Zur wirtschaftspolitischen Bedeutung von Bauzeitplänen und mehrjährigen Bauprogrammen, in: Straßenbau-Technik, Jg. 1967, Heft 12, S. 787.

2) Bauunternehmen und Baumarkt in der Statistik, aaO, S.54.

3) Vgl. Weinberger, Bruno und Elsner, Hermann, Investitionsbedarf der Gemeinden 1966 bis 1975. Stuttgart und Köln 1967, S. 30 f.; im Rahmen der Fortführung dieser Schätzung bis zum Jahre 1980 nimmt man im einzelnen einen Bedarf von u.a. 460 000 neuen Klassenzimmern, 230 000 neuen Studienplätzen, 175 000 Krankenhausplätzen sowie 750 000 Plätzen in Altenheimen und Altenwohnungen an. Vgl. Bauindustriebrief, Jg. 1969, Heft 5, S. 10.

4) Vgl. ebenda.

falen durchgeführte und sich ausschließlich auf dieses Bundesland beziehende Untersuchung beziffert das dort für den gleichen Zeitraum zu erwartende Hochbauvolumen auf rd. 25 Mrd. DM, was einem Anteil an den geschätzten Gesamtinvestitionen von etwa 37 vH entspricht[1]. Darunter nehmen wiederum die Schulbauten mit 12 Mrd. DM (18 vH) die erste Stelle ein[2].

Darüberhinaus können als weitere Informationsquelle den langfristigen Bauprogrammen von Bund und Ländern vergleichbare entsprechende Pläne der Gemeinden herangezogen werden. Beispielhaft genannt sei in diesem Zusammenhang nur der Investitionsplan der Stadt Münster/Westfalen, nach dem die städtischen Investitionsmaßnahmen im Bereich der Schul- und Kulturbauten sowie der sonstigen Hochbauten und Anlagen etwa ein Viertel des für die Rechnungsjahre 1968 bis 1972 vorgesehenen gesamten Investitionsvolumens von 240 Mill. DM beanspruchen[3].

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, daß neben den selbstverständlich auch hier verwendbaren Ergebnissen der von den Wirtschaftsforschungsinstituten erstellten Prognosen vor allem die "mehrjährigen Investitionsprogramme und Haushaltsvoranschläge, aus denen die Absichten der Regierungen hervorgehen, ... für den Unternehmer eine wichtige Orientierungsfunktion"[4] für die Schätzung des langfristigen öffentlichen Hochbaubedarfs darstellen.

---

1) Vgl. o.V., Investitionsbedarf der nordrhein-westfälischen Gemeinden 1966 bis 1975, o.O., 1967, S. 9.

2) Vgl. ebenda.

3) Entwurf Investitionsplan, 1968 bis 1972 und spätere Rechnungsjahre, Stadt Münster, Münster 1968, S. VI.

4) Bauunternehmen und Baumarkt in der Statistik, aaO, S. 54.

3. Der gewerbliche und industrielle Bau

a) Die Analyse der Marktstruktur

aa) Die industriellen und gewerblichen Betriebe als Bedarfsträger

Trotz ihres gemeinsamen erwerbswirtschaftlichen Charakters können Industrie, Handel und Gewerbe in ihrer Eigenschaft als Bedarfsträger von Hochbauleistungen nicht als homogene Gruppe angesehen werden. Zwar vollzieht sich ihre Bedarfsbildung und -deckung nach durchaus vergleichbaren Gesichtspunkten und Zielsetzungen, doch entsprechend ihrer unterschiedlichen Funktion und Bedeutung innerhalb der Gesamtwirtschaft und der damit verbundenen speziellen Branchen- und Regionalentwicklung erscheint eine Differenzierung vor allem nach Zahl und Größe, Wirtschaftsgruppe und Standort angebracht. Als Gegenstand weiterer, für die Bedarfsanalyse durchaus interessanter Erhebungen über die als Bedarfsträger in Frage kommende heterogene Vielzahl der Wirtschaftsunternehmen wäre die Ermittlung von Angaben über die Branchenzugehörigkeit, Leistungsprogramme, Machtstellung, Kapitalausstattung, Erzeugungsmengen, Absatzlage oder etwa das Fertigungsverfahren denkbar. Reichhaltiges, an dieser Stelle nicht näher zu besprechendes Informationsmaterial hierzu bietet außer den Spezialstudien von Verbänden und Marktforschungs- sowie Wirtschaftsforschungsinstituten vor allem die amtliche Statistik, innerhalb deren als in diesem Zusammenhang besonders relevante Zählungswerke die Arbeitsstättenzählung von 1961, der Zensus im produzierenden Gewerbe von 1962, die Handwerkszählung von 1963 sowie die Handels- und Gaststättenzählung von 1960 genannt seien[1].

---

1) Eine erschöpfende Aufzählung s ä m t l i c h e r zur Verfügung stehender Statistiken enthalten in einem Anhang die jeweiligen Statistischen Jahrbücher des Statistischen Bundesamtes.

bb) Der Bedarf in seiner quantitativen und qualitativen Gliederung

(1) Wie jeder andere typische betriebliche Bedarf ist der gewerbliche und industrielle Baubedarf grundsätzlich als abgeleiteter und produktiven Zwecken dienender Bedarf, bei dem die Befriedigung eines G r u n d n u t z e n s im Mittelpunkt steht, zu interpretieren[1].

Zu ihm zählen - zumindest nach der Abgrenzung der amtlichen Statistik "alle überwiegend gewerblichen Zwecken dienenden Bauten"[2] privater und öffentlicher Auftraggeber, wie beispielsweise Kinos, Hotels, Bürogebäude, Lager- und Kühlhäuser, Banken, Tankstellen, Sparkassen, Garagen sowie Wasser-, Gas- und Elektrizitätswerke[3], wobei letztere h i e r allerdings außer Betracht bleiben.

Der ständige technische und wirtschaftliche Fortschritt zwingt Industrie, Handel und Gewerbe zu immer rascherer Anpassung. Die Investitionen, die für eine Produktionsausweitung erforderlich sind, führen mit der Errichtung neuer oder der Veränderung bestehender Betriebseinrichtungen fast immer auch zu baulichen Maßnahmen. Der sich auf die oben aufgezählten Gebäudetypen beziehende Bedarf dürfte sich damit vor allem in der Form von E r w e i t e r u n g s investitionen niederschlagen, die i.d.R. Bauvorhaben größeren Stils darstellen[4].

Das Schwergewicht der industriellen Investitionen liegt heute jedoch ohne Zweifel auf den R a t i o n a l i s i e r u n g s i n v e s t i t i o n e n, in deren Rahmen Bauobjekte nur in begrenztem Maße anfallen[5]. Überhaupt verringert sich im Zuge der starken Mechanisierung, vor allem aber dort, wo die Entwicklung zur Automatisierung drängt, das relative Gewicht der Bauinvestitionen. So rechnete man

1) Vgl. Bulach, Karl, aaO, S. 225.
2) Fachserie E, Reihe 2, I. Betriebe, 1967, aaO, S. 31.
3) Vgl. ebenda.
4) Vgl. Beckermann, Theo und Wulff, Meinolf, aaO, S. 68.
5) Vgl. ebenda.

zwischen den beiden Weltkriegen bei Neuanlage der Produktionsstätten mit Anteilen der Bauinvestitionen an den Gesamtinvestitionen von etwa bis zu 50 vH, heute dagegen mit einem durchschnittlichen Anteil von weniger als einem Fünftel[1].

Während bei gewerblichen und speziell industriellen Bauten infolge ihrer technisch und wirtschaftlich begrenzten Nutzungsdauer ein nicht unerheblicher E r s a t z bedarf auftritt, kann von einem N a c h h o l bedarf kaum gesprochen werden, da die Wirtschaft den durch Krieg und Kriegsfolgen entstandenen Bedarf im Gegensatz zu anderen Bauträgern relativ schnell gedeckt hat[2] und den auftretenden Investitionsbedarf i.d.R. ohne Verzögerung und Rücksicht auf steigende Baukosten sowie ausgelastete bauwirtschaftliche Kapazitäten notfalls durch Überbietung der Angebotspreise zu befriedigen pflegt[3].

(2) Als grundsätzliche Möglichkeiten zur z a h l e n m ä ß i g e n V e r i f i z i e r u n g der oben skizzierten Bedarfsformen seien, soweit sich diese - statistisch freilich nicht s p e z i f i z i e r t erfaßbar - bisher in marktwirksamer, konkret meßbarer Nachfrage niedergeschlagen haben, wie im Falle des öffentlichen Hochbaus, die jeweiligen entsprechenden Analysen der Bauberichterstattung, die DIW-Bauvolumenrechnung, die Sozialproduktsrechnung sowie die Bautätigkeitsstatistik genannt.

So ergibt sich für den gewerblichen und industriellen Bau, zunächst i.S. einer ersten Übersicht für das Jahr 1967, nach den Angaben der B a u b e r i c h t e r -

---

1) Vgl. Beckermann, Theo und Wulff, Meinolf, aaO, S. 68.

2) Vgl. Bauwirtschaft und öffentliche Hand, aaO, S. 17.

3) Vgl. Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 41; Lucadou, Emil von, aaO, S. 158.

s t a t t u n g (vgl. Tabelle 5, Spalte 14) ein Volumen von rd. 8 Mrd. DM, das sich unter Einbeziehung des in der DIW-Bauvolumenrechnung berücksichtigten Ausbaus auf 13,2 Mrd. DM erhöht und damit im Rahmen des Nichtwohnungsbaus, wie in der Globalbetrachtung ausführlich dargestellt, die erste Position einnimmt.

Zusätzliche - eigentlich nur zum Zwecke der Feststellung des relativen Gewichts der gewerblichen Bautätigkeit im Rahmen des gesamten volkswirtschaftlichen Investitionsvolumens brauchbare - Angaben liefert die amtliche S o z i a l p r o d u k t r e c h n u n g. Danach beanspruchten die dort als "sonstige Bauten" (vgl. Tabelle 7, Spalte 9) mit 16,8 Mrd. DM ausgewiesenen Bauinvestitionen der Unternehmen - allerdings einschließlich Organisationen ohne Erwerbscharakter - rd. 29 vH der gesamten Bauinvestitionen und übertreffen damit noch knapp die Bauinvestitionen des Staates.

Der amtlichen B a u t ä t i g k e i t s s t a t i s t i k in Form der Fertigstellungsstatistik sind einige wertvolle zusätzliche Daten über die - in cbm umbauten Raumes gemessenen - wichtigsten G e b ä u d e t y p e n dieses Sektors sowie die diesen zuordnungsfähigen B e d a r f s t r ä g e r gruppen zu entnehmen, wie sie in nachfolgender Tabelle 17 dargestellt sind. Danach tritt als Hauptnachfrager von sowohl Anstaltsgebäuden als

Tabelle 17:

Die Struktur des gewerblichen Bauvolumens nach Gebäudearten und Bauherren im Rahmen der amtlichen Fertigstellungsstatistik 1967

Bauherrengruppe	Insgesamt		Anstaltsgebäude		Bürogebäude		Gewerbl.Betr.-Gebäude		Schulgeb.u.sonst Nichtwohnbauten	
	Umbauter Raum									
	1 000 cbm	vH	1 000 cbm	vH	1 000 cbm	vH	1 000 cbm	vH	1 000 cbm	vH
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Unternehmen und freie Berufe[1]	100 388	100	1 475	100	8 558	100	86 928	100	3 427	100
davon:										
Produzierendes Gewerbe	60 430	60,2	168	11,4	2 685	31,3	56 296	64,7	1 281	37,3
Handel, Kreditinstitute, Versich.gew., Dienstleists.	35 768	35,6	1 297	87,9	5 165	60,3	27 482	31,6	1 824	53,2
Verkehr und Nachrichten-übermittlung	4 190	4,2	10	0,7	708	8,4	3 150	3,7	322	9,5

1) Ohne Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei.

Quelle: Zusammengestellt und errechnet nach Fachserie E, Reihe 3, 1967, aaO, S. 6.

auch Büro-, Schul- und sonstigen Nichtwohngebäuden der Handel, die Kreditinstitute sowie das Versicherungs- und Dienstleistungsgewerbe auf, während auf das produzierende Gewerbe der Hauptteil der gewerblichen Betriebsgebäude entfällt. Verkehr und Nachrichtenübermittlung spielen eine z.Zt. noch untergeordnete Rolle.

cc) Zu einigen Aspekten der Regionalanalyse

Bei dem Versuch einer Regionalanalyse der gewerblichen und industriellen Bautätigkeit lassen sich wesentliche Anhaltspunkte aus den im Rahmen der Globalanalyse skizzierten Bestimmungsgrößen der Wirtschaftsstruktur eines Landes oder einer bestimmten Region gewinnen.

Grundsätzlich gilt in diesem Zusammenhang der Industrialisierungsgrad eines Gebietes als Maßstab für die Lokalisierung regionaler Schwerpunkte gewerblichen und industriellen Baubedarfs, wobei zu berücksichtigen ist, daß die wesentlichen Impulse i.d.R. von den Wachstumsindustrien ausgehen.

Auffällige gebietsweise Unterschiede ergeben sich dabei nicht nur aus dem quantitativen Aspekt der Industrie- und Gewerbedichte, sondern in qualitativer Hinsicht auch aus der jeweiligen räumlich durchaus unterschiedlichen Branchenzusammensetzung.

Während Länder wie Nordrhein-Westfalen und insbesondere das Saarland aufgrund ihrer Montanlastigkeit anfällig gegenüber Struktur- und Branchenkrisen sind, erscheinen Hessen und Bayern weniger durch strukturell und konjunkturell schwache Industriegruppen belastet, was sich an der Entwicklung des jeweiligen Bauvolumens in den Jahren 1966/67 eindeutig erkennen läßt. Rheinland-Pfalz z.B. wird demgegenüber durch eine wachstumsträchtige Grundstoffindustrie (Chemie) begünstigt, während Baden-Württemberg als Land wichtiger Zulieferindustrien gilt und damit von der allgemeinen Entwicklung im Investitionsgüterbereich abhängig ist[1].

1) Vgl. o.V., Perspektiven 1968, in: Der Volkswirt, 21. Jg., 1967, Heft 51/52, S. 2820.

Zur regionalen Bedarfs i n t e n s i t ä t ist festzustellen, daß diese grundsätzlich nicht als Konstante anzusehen ist, sondern sich, wie etwa das Beispiel des auf dem Gebiet der regionalen Strukturförderung sehr aktiven Landkreises Unna zeigt[1], durch Baulanderschließung und ansprechende Industriewerbung Veränderungen i.S. der Ansiedlung neuer Betriebe mit der Wirkung einer nicht unwesentlichen Neubedarfskomponente ergeben können.

dd) Die Bestimmungsfaktoren des Bedarfs

(1) Der Erweiterungs- und Ersatzbedarf entspringt i.d.R. einem b e t r i e b s i n d i v i d u e l l e n W a c h s t u m s p r o z e ß , der nach Ausschöpfung aller innerbetrieblichen Rationalisierungsreserven bauliche Maßnahmen zur Beseitigung von produktionstechnischen Engpässen und damit verbundenen Unwirtschaftlichkeiten notwendig macht. Dabei tritt die für den marktbewußt planenden Unternehmer typische Perspektive spezifischer Absatz- und Gewinnerwartungen in den Vordergrund der Betrachtung, so daß Art und Ausmaß der Bedarfsbildung "von der jeweiligen konjunkturellen Situation und den Erwartungen der Unternehmer abhängig"[2] sind. In der Rezession werden kaum Investitionen vorgenommen, da selbst die Beschäftigung bereits bestehender Anlagen als nicht gesichert gilt. "Die Investitionstätigkeit setzt mit der Überwindung der Krise ein und hält an, solange die Wirtschaftslage eine Ausweitung der Produktion erwarten läßt"[3]. Der einzelne Unternehmer orientiert sich in Bezug auf sein Investitionsverhalten nun nicht nur an der allgemeinen konjunkturellen Situation, sondern auch an den für seinen Betrieb maßgeblichen Gegebenheiten wie etwa der Höhe der Gewinne in der Vergangenheit oder den zukünftigen Absatzmöglichkeiten für seine Produkte sowie vor allem auch den branchenspezifischen E n t w i c k l u n g s t e n d e n z e n [4].

1) Vgl. Julitz, Lothar, Staat und Städte werben um Giganten, in: Industriekurier vom 27. September 1969, Nr. 147, S. 6.
2) Küting, Norbert, aaO, S. 25; Katona, George, Welche konjunkturellen Impulse gehen vom Verhalten des Unternehmers und Verbrauchers aus?, in: Der Volkswirt, 21. Jg., 1967, Heft 51/52, S. 2858.
3) Küting, Norbert, aaO, S. 25.
4) Vgl. ebenda.

(2) Im Hinblick auf die Frage nach den Möglichkeiten einer Umwandlung des Bedarfs in kaufkräftige Nachfrage wird das Problem der Investitions f i n a n z i e r u n g akut[1]. Die Finanzmittel für gewerbliche und industrielle Bauvorhaben werden primär im Rahmen der Eigenfinanzierung - etwa als Außenfinanzierung durch Aktienemission oder, was insbesondere für die Vielzahl der kleineren Unternehmen ohne Zugang zum Kapitalmarkt zutrifft, als Innenfinanzierung durch Gewinnentnahme und Abschreibungen - beschafft. Für die Restfinanzierung durch Fremdfinanzierung bestehen i.d.R. die Möglichkeiten der Kreditaufnahme und Obligationenbegebung[2].

Im Beispiel der Mitte 1966 einsetzenden Konjunkturabschwächung bedeutet dies nun, daß es bei den Unternehmen zu einer deutlichen Einschränkung der Investitionstätigkeit kam. Diese war infolge der sich bereits 1965 verschlechternden Kapitalmarktbedingungen mit einem ansteigenden Eigenfinanzierungsgrad verbunden. Der Anteil der Eigenmittel an der Finanzierungsstruktur der Bruttoinvestitionen stieg von 73 vH im Jahre 1965 auf 81 vH im Jahre 1966. Das durch Fremdkapital zu deckende Finanzierungsdefizit verringerte sich also mit fortschreitender Konjunkturabkühlung[3].

Zu den kurzfristigen f i n a n z p o l i t i s c h e n Maßnahmen des Staates zur Anregung der privaten Investitionsneigung, wie sie in Form von Investitionshaushalten, Sonderabschreibungsmöglichkeiten oder Investitionsprämien vorgenommen wurden, sei festgestellt, daß diese wegen der im Hinblick auf die Vornahme von Bauinvestitionen i.d.R. l a n g f r i s t i g e n Risiko- und Rentabilitätsüberlegungen der Unternehmer ohne wesentliche Wirkung bleiben mußten[4].

---

1) Ebenso wie im Zusammenhang mit der F i n a n z i e r u n g des öffentlichen Baus (vgl. S. 287 dieser Arbeit) ist an dieser Stelle auf die Möglichkeiten des L e a s i n g - Verfahrens hinzuweisen. So prüft die bereits oben genannte Deutsche Anlagen-Leasing GmbH, Mainz, gegenwärtig die Errichtung von Gemeinschaftswarenhäusern sowie den von Ärztehäusern i.S. der "Mayo-Klinik" für gemeinschaftlich geführter Arztpraxen. Vgl. Frankfurter Allgemeine vom 6. August 1968, Nr. 180, S. 11.

2) Vgl. Deutsch, Paul, Grundfragen, aaO, S. 20; Schoen, Hans-Dieter, Der Baumarkt im Kräftefeld der Politik, in: Baupreis und Baumarkt, aaO, S. 117 f.

3) Vgl. Jahrbuch des Deutschen Baugewerbes 1967, aaO, Teil II, S. 192 f.

4) Vgl. Katona, George, Konjunkturelle Impulse, aaO, S. 2858.

Demgegenüber kommt den Regelungen der langfristigen S t e u e r g e s e t z g e b u n g in ihrer Wirkung auf Gewinn und Investitionen der Unternehmungen erheblich größeres Gewicht zu[1].

(3) Neben die vorwiegend ökonomisch ausgerichteten Faktoren der Bedarfsbildung treten in weit geringerem Maße i r r a t i o n a l e M o t i v e , die i.d.R. mit dem Image- und Prestigewert von Betriebs- und Verwaltungsgebäuden im Zusammenhang stehen.

Besonders im Handel- und Dienstleistungsgewerbe, aber auch im Bereich der Industrie spielt das Akquisitions- und Prestigedenken eine nicht unerhebliche Rolle und läßt damit den Komplex der unternehmerischen Bedarfsbildung zu einer teilweise imponderablen und daher nur schwer zu quantifizierenden Größe werden[2]. Der betriebliche Marktforscher hat somit zu berücksichtigen, "daß Investitions- r e c h n u n g e n nur einen T e i l der Investitionsüberlegungen darstellen, und daß der rechnerische Kalkül und der Sinn für die Unmöglichkeiten wirtschaftlicher und technischer Geschehnisse z u s a m m e n die Investitionsentscheidung bestimmen"[3].

---

1) Vgl. Gutenberg, Erich, Untersuchungen über die Investitionsentscheidungen industrieller Unternehmen, Köln und Opladen 1959, S. 224.

2) Vgl. Berth, Rolf, aaO, S. 26.

3) Gutenberg, Erich, Untersuchungen über die Investitionsentscheidungen, aaO, S. 215 (Sperrschrift vom Verfasser).

b) Die Beobachtung der Marktentwicklung

aa) Der bisherige Verlauf des Wirtschaftsbaus[1)]

Zum statistischen Nachweis der bisherigen Entwicklung des Wirtschaftsbaus können wiederum die im vorhergehenden Abschnitt verwandten Informationsquellen angeführt werden. So konnte der gewerbliche und industrielle Bau nach den Ergebnissen der B a u b e r i c h t e r s t a t t u n g (vgl. Tabelle 5, Spalte 14) innerhalb des Zeitraumes von 1958 bis 1967 einen Anstieg von 3,7 Mrd. DM um rd. 220 vH auf 8,1 Mrd. DM verzeichnen. Dieser Zuwachs wird nach den Daten der DIW-Bauvolumenrechnung durch die Berücksichtigung des Ausbau-Anteils bei einem von 3,4 Mrd. DM auf 9,3 Mrd. DM angestiegenen Bauvolumen noch um 50 vH übertroffen (vgl. Tabelle 6, Spalte 9). Tendenziell vergleichbare Werte weist mit einer Wachstumsrate von 210 vH auch die S o z i a l p r o d u k t r e c h n u n g auf (vgl. Tabelle 7, Spalte 9). Aus deren Angaben läßt sich in Form der im unteren Teil der Tabelle 7 wiedergegebenen Indexwerte auf die oben bereits herausgestellte enge V e r k n ü p f u n g der unternehmerseitigen Bauinvestitionen mit der jeweiligen konjunkturellen Situation schließen. So war denn auch der oben bereits herausgestellte prozentuale Rückgang des gewerblichen und industriellen Bauvolumens im Rahmen der rezessiven Wirtschaftsentwicklung des Jahres 1967 - dies bestätigt sich auch aus den Zahlen der übrigen Statistiken - bei weitem am stärk-

---

1) Ebenso wie im Abschnitt über den öffentlichen Hochbau soll, da sich hinsichtlich der Marktverschiebungen über die in der Global- bzw. Wohn ungsbauanalyse dargelegten Ausführungen hinaus auch hier n e u e Aspekte nicht ergeben, unmittelbar auf die Markts c h w a n k u n g e n eingegangen werden. Auf die z u n e h m e n d bedeutsame Rolle der Wirtschaft als Nachfrager von F e r t i g t e i l b a u t e n wurde im Rahmen der Besprechung der Tabelle 3 hingewiesen.

sten ausgeprägt, woraus auf die veränderte Wirtschaftslage geschlossen werden kann[1]. Nicht zu Unrecht ist dem Wirtschaftsbau damit die Eigenschaft eines Konjunkturbarometers zuzusprechen[2]. Zusätzliche, in Tabelle 18 festgehaltene Angaben der Bautätigkeitsstatistik in Form der genehmigten reinen Baukosten für die wesentlichen (Wirtschafts-) Gebäudearten bei Unternehmen und freien Berufen ergeben für den Zeitraum

Tabelle 18:

Die Entwicklung des gewerblichen Bauvolumens nach Gebäudearten im Rahmen der amtlichen Genehmigungsstatistik 1960 bis 1967 Bundesgebiet einschließlich Saarland und West-Berlin

Jahr	Baumaßnahmen von Unternehmen und freien Berufen[1]					
	Insgesamt		Bürogebäude		Gewerbl.Betriebsgb.	
	Mill. DM	vH	Mill. DM	vH	Mill. DM	vH
1	2	3	4	5	6	7
1960	5 036	100	781	15,5	4 255	84,5
1961	5 755	100	1 051	18,2	4 704	81,8
1962	5 564	100	798	14,3	4 766	85,7
1963	5 086	100	529	10,4	4 557	89,6
1964	6 680	100	1 071	16,0	5 609	84,0
1965	7 250	100	1 247	17,2	6 003	82,2
1966	7 715	100	1 345	17,4	6 370	82,6
1967	7 317	100	1 525	20,8	5 792	79,2
Insgesamt	50 403	100	8 347	16,6	42 056	83,4

1) Ohne landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Quelle: Zusammengestellt und errechnet nach Baustatistisches Jahrbuch 1968, aaO, S. 36.

1) Vgl. Jahrbuch des Deutschen Baugewerbes 1967, aaO, Teil II, S. 193.

2) Vgl. Lucadou, Emil von, aaO, S. 140.

von 1960 bis 1967 ein Wachstum von 5 Mrd. DM auf 7,3 Mrd. DM (+ 145 vH), wobei sich der Anteil der gewerblichen Betriebsgebäude im 8-Jahres-Durchschnitt auf rd. 83 vH belief; demgegenüber entfielen lediglich 17 vH auf Bürogebäude.

bb) Die Bedarfsvorausschätzung

(1) Infolge der ausgeprägten Abhängigkeit dieses Bausektors vom jeweiligen allgemeinen Wirtschaftsverlauf unterliegt die Nachfrageentwicklung nach Bauten Schwankungen, deren - auch k u r z f r i s t i g e - Prognostizierung vor a l l e m in den Rahmen einer Vorausschätzung des zukünftigen Konjunkturverlaufs gehört. Verwertbare Aufschlüsse über die unter diesem Aspekt ermittelte Investitionsbereitschaft der Unternehmer vermitteln u.a. die Daten des laufenden Ifo-Investitionstests sowie die jährlichen Sonderaufbereitungen der Investitions-Haupterhebung. Letztere befassen sich mit den kurzfristigen Bauplänen der einzelnen Industriezweige für das jeweils nächste Jahr. So wollte z.B. - gemessen am Umsatz - nur ein Fünftel der befragten Firmen höhere Bauinvestitionen tätigen als 1966, während mehr als die Hälfte der am Investitionstest beteiligten Industrieunternehmen vor allem aus dem Bereich der Investitionsgüterindustrie 1967 weniger für Betriebsbauten aufzuwenden beabsichtigten als im Vorjahr[1].

(2) Die l a n g f r i s t i g e Vorausschätzung des gewerblichen und industriellen Hochbaus kann lediglich in Form eines T r e n d s angegeben werden, von dem die tatsächliche Bauproduktion im Zeitablauf durchaus konjunkturbedingt abweichen kann[2]; dennoch wird aufgrund des empirisch nachweisbaren engen Zusammenhanges zwischen der unternehmerischen Bautätigkeit und dem Wachstum der volkswirtschaftlichen Produktionskapazität auf eine

---

1) Vgl. Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1967, Heft 8, S. 21.

2) Vgl. Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 42 f.

grundsätzliche langfristige Gleichförmigkeit in der Entwicklung beider Entwicklungslinien auch für die Zukunft geschlossen[1], so daß das Bauvolumen in dieser Bausparte in etwa mit dem Sozialprodukt - nach den Angaben der Globalprognose mit etwa 4 vH jährlich - wachsen und damit etwas schwächer sein dürfte als der Zuwachs der Ausrüstungsinvestitionen, die nach Schätzungen des Ifo-Instituts jährlich etwa 5 bis 6 vH zunehmen werden[2]. Nach den Angaben des Schaubildes 8 ist dabei nach absoluten Werten von einer Steigerung von etwa 13 Mrd. DM auf 23 Mrd. DM auszugehen.

Im e i n z e l n e n dürfte der Zuwachs im gewerblichen Bau stärker sein als im Industriebau. Im Groß- und Einzelhandel vollziehen sich außerdem Veränderungen, die auf einen geringeren Personalbedarf, doch stärkeren Raumbedarf hinauslaufen: Vollständige Umstellung auf Selbstbedienung, Einführung mechanischer Versandanlagen, größere Ausstellfläche u.a.[3]. Ein besonders starker Zuwachs ist für gewerbliche Bauten zu erwarten, die dem Straßenverkehr dienen, wie z.B. Großgaragen, Tankstellen, Fuhrunternehmen. Auch die Bauten für Versorgungsbetriebe (Elektrizität, Wasser, Gas, Verkehr) dürften erheblich anwachsen. Diese Betriebe, die meist von öffentlich-rechtlichen Körperschaften getragen werden, stehen an der Grenze zwischen der öffentlichen und privaten Wirtschaft. Wie im öffentlichen Bau besteht hier ein erheblicher Nachholbedarf. Auch für den weiten Bereich der Dienstleistungsbetriebe ist ein überdurchschnittli-

---

1) Vgl. Mitteilung des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung, Heft 6, 1963, aaO, S. 31 f.

2) Vgl. Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 43.

3) Vgl. ebenda.

ches Wachstum der Bautätigkeit zu erwarten[1].

4. Der landwirtschaftliche Bau

Das landwirtschaftliche Hochbauvolumen belief sich im Jahre 1967 - gemessen am Umsatz des Bauhauptgewerbes - auf rd. 840 Mill. DM und nimmt damit nicht nur absolut, sondern vor allem im Verhältnis zum Umfang des g e s a m t e n Hochbaus eine relativ unbedeutende Position ein, die seine a u s f ü h r l i c h e Behandlung i.S. des für die übrigen Bausparten angewandten Gliederungsschemas nicht gerechtfertigt erscheinen läßt. Ihm seien daher die bezüglich der logischen Gedankenfolge gegenüber den vorstehenden Abschnitten zwar unveränderten, nach Umfang und Zahl der ausdrücklich genannten Gliederungspunkte jedoch stark gerafften folgenden Ausführungen gewidmet.

a) Die Analyse der Marktstruktur

(1) Die Analyse der landwirtschaftlichen Betriebe als T r ä g e r des landwirtschaftlichen Hochbaubedarfs kann nach verschiedenen Merkmalen, wie vor allem nach ihrer Anzahl, Größengliederung nach der jeweiligen Nutzfläche und Betriebsart sowie nach dem Technisierungsgrad an Hand von Angaben der amtlichen Land- und Forstwirtschaftsstatistik vorgenommen werden[2].

---

1) Vgl. Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 43.

2) Vgl. hierzu vor allem das Statistische Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bundesrepublik Deutschland 1968, Hrsg. Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Hamburg 1968 sowie das Statistische Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1968, aaO, S. 194 ff. Zu erhebungstechnischen Spezialproblemen vgl. Rauterberg, Martin, Die Landwirtschaftszählung 1960 im Rahmen der gesamten Agrarstatistik, in: Allgemeines Statistisches Archiv, 45. Bd., 1961, Heft 3, S. 231 ff.

Im Zuge einer durch Flurbereinigung, Mechanisierung, Wettbewerb und Konzentration[1] gekennzeichneten Strukturänderung der Landwirtschaft haben sich durchschnittliche Betriebsgrößen und Art der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit und damit - vor allem als Folge des jeweiligen Spezialisierungsgrades - der entsprechende Baubedarf qualitativ und quantitativ tiefgreifend geändert, auch wenn eine diesem Wirtschaftszweig wesensimmanente "Trägheit der Struktur"[2] maßgebliche Impulse für die landwirtschaftliche Bautätigkeit i.d.R. nur in Grenzen wirksam werden läßt.

(2) Der landwirtschaftliche Hochbau umfaßt nach der Abgrenzung der amtlichen Statistik alle Maßnahmen zur Erstellung, Wiederherstellung oder zum Umbau landwirtschaftlicher Betriebsgebäude, zu denen insbesondere Scheunen, Silos, Schuppen, Lagerhäuser, Ställe usw. zu rechnen sind[3].

Eine vom geringen relativen Gewicht des landwirtschaftlichen Baus abstrahierende statistische E r f a s s u n g seiner Zahlenreihen (vgl. Angaben der Tabellen 5 und 6) findet ihr Motiv weniger in dem Wunsch nach wissenschaftlicher Vollständigkeit als in dem Bestreben, für spezielle, vor allem konjunkturbezogene Untersuchungen in diesem Bereich die Grundlagen zu liefern, "da die Agrarproduktion a n d e r e n Einflüssen unterliegt als die Industriekonjunktur"[4].

---

1) So wurden in der Zeit von 1949 bis 1967 insgesamt rd. 540.000 kleinere Höfe aufgegeben. Im gleichen Zeitraum stieg der Anteil der Betriebe mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von mehr als 10 ha von 20 vH auf 32 vH. Vgl. Agrarstatistische Unterlagen, Wirtschaftsjahr 1967/68, Hrsg. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 1968, S. 18.

2) Vgl. Frankfurter Allgemeine vom 18. September 1968, Nr. 217, S. 13.

3) Vgl. Fachserie E, Reihe 2, I. (Betriebe), 1967, aaO, S. 31.

4) Schoen, Hans-Dieter, Der Baumarkt, aaO, S. 115 (Sperrschrift vom Verfasser).

Dabei ist zu beachten, daß eine v o l l s t ä n d i g e Erfassung der landwirtschaftlichen Bautätigkeit - vor allem im Bereich der Instandhaltungsarbeiten und Umbauten - mittels der amtlichen Statistik nur näherungsweise möglich ist, da die Bauleistungen in nicht unerheblichem Maße von den Landwirten als "Eigenleistungen" oder im Rahmen der Nachbarschaftshilfe erbracht werden. Zudem dürften ländliche Bauhandwerker z.T. Leistungen erbringen, die nicht in die Umsatzstatistik eingehen, so daß "die Zahlen für den effektiv landwirtschaftlichen Bau /vermutlich/ etwas höher"[1] liegen werden, als es dem offiziellen Nachweis entspricht.

(3) Die B e d a r f s g e b i e t e finden ihre Schwerpunkte entsprechend den jeweils vorherrschenden Naturbedingungen und den daraus resultierenden Möglichkeiten zur Bodenbewirtschaftung und -nutzung. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß sich der primär agrarische Charakter einer Region im Zuge strukturpolitischer, staatlicher Maßnahmen sowie im Rahmen des Industrialisierungsprozesses in seiner Ausprägung als spezifisches Bedarfsgebiet langfristig durchaus mit der Folge verändern kann, daß sich in einigen Bundesländern lediglich ein ü b e r w i e g e n d agrarischer Charakter erhalten hat, so daß der landwirtschaftliche Bau dort ein den Bundesdurchschnitt entsprechend übersteigendes Gewicht aufweist[2]. Zu nennen wären hier vor allem Bayern, Baden-Württemberg, Niedersachsen, Schleswig-Holstein und zum Teil auch Nordrhein-Westfalen. Der Versuch einer spezifizierten Regionalanalyse der landwirtschaftlichen Bedarfsgebiete u n t e r h a l b der Länderebene dürfte indessen wegen des in diesem Zusammenhang zum Tragen kommenden gemischt-wirtschaftlichen Gebietscharakters i.d.R. unergiebig sein. So läßt denn die Bedarfsentwicklung in den einzelnen Bundesländern - wenn auch nicht zuletzt als Folge des wechselnd hohen Einsatzes öffentlicher Mittel - recht unterschiedliche Bewegungen erkennen. Unter den "Agrarländern" weisen außer Baden-

1) Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 140.
2) Vgl. ebenda, S. 141.

Württemberg vor allem Niedersachsen und Hessen in den letzten Jahren unverhältnismäßig hohe Wachstumsraten auf[1]. Einen starken Rückgang zeigt der landwirtschaftliche Bau in Nordrhein-Westfalen, wo die vergleichsweise ungünstige Situation der Landwirtschaft aus der unmittelbaren Nachbarschaft der Industrie und dem dadurch bedingten eklatanten Arbeitskräftemangel resultiert.

(4) Hinsichtlich der Bedeutung einzelner Bedarfsfaktoren ist festzuhalten, daß vor allem der infolge des zunehmenden Arbeitskräftemangels in der Landwirtschaft verstärkt um sich greifende Technisierungsprozeß zu den wesentlichen endogenen Faktoren einer wachsenden Bedarfsbildung an landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden gehört[2].

Von entscheidender exogener Wirkung auf das landwirtschaftliche Bauvolumen sind darüber hinaus agrarpolitisch motivierte Lenkungs- und Strukturverbesserungsmaßnahmen anzusehen. So haben insbesondere Flurbereinigung und Dorfsanierung, die Eingliederung von vertriebenen und geflüchteten Landwirten sowie die damit einhergehende Umsiedlung und Betriebszusammenlegung einen bedeutenden Neu- und Ersatzbedarf an landwirtschaftlichen Bauten bewirkt[3].

Wesentliche Impulse für eine zunehmende landwirtschaftliche Bautätigkeit i.S. eines Erweiterungsbedarfs sind fernerhin den im Zuge der Integration dieses Wirtschaftszweiges in den gemeinsamen Markt notwendigen Anpassungsmaßnahmen zuzuschreiben[4].

---

1) Vgl. Fachserie E, Reihe 1, Januar 1967, aaO, S. 10.

2) Vgl. Bopp, E., Im Landwirtschaftsbau ist der Baubedarf noch lange nicht gedeckt, in: Der Bau und die Bauindustrie, 13. Jg., 1960, Heft 10/2, S. 655 f.

3) Vgl. Bopp, E., aaO, S. 655 f.

4) Vgl. Schmidt, Helmut und Ruf, Romuald, Die langfristige Entwicklung der landwirtschaftlichen Erzeugung in der Bundesrepublik Deutschland bis 1975, in: Wirtschaftskonjunktur, 19. Jg., 1967, Heft 1, S. 31; Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 94.

Als wesentliche Komponente des auch in dieser Bausparte in gewissem Umfang vorhandenen N a c h h o l bedarfs ist, da der Baubedarf im Bereich der Landwirtschaft durch Kriegseinwirkung kaum beeinflußt wurde und entstandene Verluste durch die Möglichkeit des Naturaltausches schnell ersetzt werden konnten, vor allem die - regional unterschiedliche[1] - starke Überalterung landwirtschaftlicher Betriebsgebäude zu nennen[2].

Die baufördernden Auswirkungen des solchermaßen umschriebenen agrarstrukturellen Wandels werden indessen - trotz einer um Ausgleich bemühten Agrarpolitik - permanent durch die Instabilität der Agrarpreise[3] sowie einer offensichtlich unbefriedigenden Ertragslage der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit gefährdet. Im Zeichen einer wachsenden Verschuldung sowie unzureichender Selbstfinanzierungsmöglichkeiten, die ihre Ursachen in dem kaum zu beeinflussenden jahreszeitlichen, witterungsabhängigen Produktionsrhythmus, den schwankenden Ernteergebnissen sowie den dadurch bewirkten Mangelerscheinungen im Bereich der Produktivität und Wirtschaftlichkeit finden, können die mit entsprechenden Bauinvestitionen verbundenen notwendigen Umstrukturierungen meist nicht aus eigener Kraft realisiert werden[4]. So sollen die aus einem umfangreichen Katalog staatlicher Förderungsmaßnahmen, vorwiegend aus Mitteln der "Grünen Pläne"[5] gewährten

---

1) So ist eine besondere Sanierungsbedürftigkeit vorwiegend kleiner Betriebe vor allem im süd- und südwestdeutschen Raum festzustellen, weswegen auch im landwirtschaftlichen Bau ein gewisses Nord-Süd-Gefälle zu erwarten sein dürfte. Vgl. o.V., Die Bauinvestitionen der westdeutschen Landwirtschaft, in: Das Baugewerbe, 44. Jg., 1964, Heft 9, S. 656.

2) So wurden nach den Ergebnissen der Landwirtschaftszählung von 1960 42 vH der insgesamt 2,8 Mill. landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude vor 1900, 14 vH in der Zeit von 1900 bis 1914, 21 vH zwischen 1915 und 1944 und 23 vH nach 1945 errichtet. Vgl. Fachserie B (Land- und Fortwirtschaft, Fischerei), Heft 12, Stuttgart und Mainz 1960, S. 49.

3) Art. Landwirtschaftliche Marktordnung (H.-H. Herlemann). Handwörterbuch der Sozialwissenschaften, Bd. 6, Stuttgart-Tübingen-Göttingen 1961, S. 493.

4) Vgl. hierzu Hilpert, Friedrich und Bosch, Karin, Subjektive und objektive Faktoren der Investitionsneigung landwirtschaftlicher Betriebe, in: GFM-Mitteilungen zur Markt- und Absatzforschung, Jg. 1967, Heft 1, S. 80 ff.

5) Die Aufwendungen des Bundes für die Grünen Pläne beliefen sich allein in der Zeit von 1956 bis 1967 auf rd. 22 Mrd. DM. Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1967, aaO, S. 429.

Subventionen ausdrücklich auch zu einer stabilen Entwicklung im Landwirtschaftsbau beitragen[1].

b) Die Beobachtung der Marktentwicklung

(1) Die Entwicklungstendenz der bisherigen Nachfrage im landwirtschaftlichen Bau läßt den in anderen Bausparten bestehenden Zusammenhang zwischen der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung und der Bautätigkeit in nur sehr geringem Maße erkennen, da der Einfluß konjunktureller Schwankungen maßgeblich durch außerökonomische Faktoren wie Witterung und staatliche Förderung verstärkt bzw. abgeschwächt wird[2]. Während beispielsweise in der Zeit bis zum Jahre 1962, wie den Tabellen 5 und 6 zu entnehmen ist, alle Hochbausparten einschließlich des landwirtschaftlichen Baus einen gemeinsamen starken Zuwachs aufzuweisen hatten, haben die schlechten Ernteergebnisse des Jahres 1963 ausschließlich im landwirtschaftlichen Bau eine stärkere Abnahme der Bautätigkeit bewirkt. Im übrigen hat die Rezession des Jahres 1967 auch im landwirtschaftlichen Bau zu einem spürbaren Nachlassen der Bautätigkeit geführt. Damit läßt sich eine grundsätzliche Konjunkturempfindlichkeit der Landwirtschaft nachweisen, auch wenn - offensichtlich infolge staatlicher Stabilisierungsmaßnahmen - der Rückgang gegenüber dem Gesamtbauvolumen im Bundesdurchschnitt schwächer ausgefallen ist.

Außer den in einigen der vorstehenden Abschnitte bereits mehrfach zitierten und daher hier nicht noch einmal anzuführenden Ergebnissen der Bauberichterstattung bzw. Bautätigkeitsstatistik bieten die in Tabelle 19 zusammengestellten Angaben der amtlichen Agrarstatistik einen zusätzlichen sehr aufschlußreichen Einblick in die Struktur und Entwicklung des landwirtschaftlichen Bauvolumens. Danach konnte dieser - in einer allerdings offensichtlich

1) Vgl. Jahrbuch des Deutschen Baugewerbes 1967, aaO, Teil II, S. 194.

2) Vgl. Mitteilungen des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung, Heft 6, 1963, aaO, S. 132.

Tabelle 19:

Die Struktur des landwirtschaftlichen Baus im Zeitablauf nach dem Ausgabevolumen der Landwirtschaft für Neubauten 1960/61 bis 1966/67
Bundesgebiet ohne Berlin

Wirtschaftsjahr	Insgesamt[1]	Landwirtschaftsbau i.e.S. und landwirtsch. Wohnungsbau										Nebenerwerbssiedlungen[4]	
		Insgesamt		davon Rohbau[2]		Wirtsch.geb.u.bauliche Anlagen Insgesamt[3]		Ersatzb.	Nettoinv.	Wohngebäude			
	Mill. DM		vH Sp.2	Mill.DM	vH Sp.3	Mill.DM	vH Sp.2	Mill. DM		Mill.DM	vH Sp.2	Mill.DM	vH Sp.2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1960/61	1 523	1 197	78,6	871	72,8	920	60,4	485	435	277	18,2	326	21,4
1961/62	1 595	1 285	80,6	942	73,3	1 000	62,7	500	500	285	17,9	310	19,4
1962/63	1 651	1 350	81,8	992	73,5	1 030	62,4	520	510	325	19,4	301	18,2
1963/64	1 879	1 547	82,3	1 135	73,4	1 180	62,8	550	630	367	19,5	332	17,7
1964/65	2 041	1 655	81,1	1 223	73,9	1 250	61,2	560	690	405	19,8	386	18,9
1965/66	2 076	1 688	81,3	1 246	73,8	1 260	60,7	600	660	428	20,6	388	18,7
1966/67	2 016	1 628	80,8	1 221	75,0	1 200	59,5	630	570	428	21,2	388	19,2
Insgesamt	12 781	10 350	81,0	7 630	73,7	7 840	61,3	3 845	3 995	2 510	19,6	2 431	19,0

1) Einschließlich Erweiterungs- und Umbauten.

2) Eigene Schätzung aufgrund von Angaben des Ifo-Instituts.

3) Im Rahmen der landwirtschaftlichen Betriebsausgaben ausgewiesene Bauinvestitionen.

4) Einschließlich Land- und Forstarbeitersiedlungen.

Quelle: Zusammengestellt und errechnet nach Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bundesrepublik Deutschland 1968, Hrsg. Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Hamburg 1968, S. 141 ff.; Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 85.

erheblich weiteren begrifflichen Abgrenzung - sein Volumen seit dem Wirtschaftsjahr 1960/61 um rd. ein Drittel von 1,5 Mrd. DM auf 2 Mrd. DM steigern, wobei der im Durchschnitt des Betrachtungszeitraumes mit ca. 61 vH beteiligte Bau von Wirtschaftsgebäuden und baulichen Anlagen vor dem Wohnbau die erste Stelle einnimmt. Von der für z.B. 1967 ausgewiesenen, die Nebenerwerbssiedlungen nicht enthaltenden Bausumme von 1,6 Mrd. DM entfielen - dem hohen Anteil der reinen Betriebsgebäude nach zu erwarten - 75 vH auf den R o h b a u .

Insbesondere aufgrund der verstärkten Rationalisierungsbemühungen sowie eines den Baukosten nicht äquivalenten Anstiegs der Verkaufserlöse ist innerhalb des landwirtschaftlichen Baus ein deutlicher Trend zum F e r t i g t e i l b a u zu beobachten[1], auch wenn sich - im wesentlichen aufgrund der fehlenden Selbsthilfe - Möglichkeiten für die Bauherren - Fertighöfe i.S. eines Baukasten-Systems noch nicht durchsetzen konnten[2].

(2) Im Hinblick auf eine p r o s p e k t i v e Erforschung des landwirtschaftlichen Baubedarfs ist, was die k u r z f r i s t i g e Prognose angeht, darauf hinzuweisen, daß sich die weitgehend von der Witterung abhängige Nachfrageentwicklung einer Vorausschätzung weitgehend entzieht und allenfalls an Wetter- oder Konjunkturvoraussagen auszurichten ist[3].

Der Versuch, den der kurzfristigen Prognose des gewerblichen Baus nutzbar gemachten Ifo- I n v e s t i t i o n s t e s t entsprechend für den Bereich des landwirtschaftlichen Baus auszubauen, scheiterte bisher an der Schwie-

1) So konnte nach den Angaben der Tabelle 3 der landwirtschaftliche F e r t i g b a u in der Zeit von 1965 bis 1967 seinen Anteil am gesamten Hochbau von 0,1 vH auf 0,3 vH steigern und 1966 sogar die mit Abstand höchste Zuwachsrate von 136 vH erzielen. Vgl. hierzu auch Triebel, Wolfgang, Fertigteile im ländlichen Bauwesen, in: Das Baugewerbe, 47. Jg., 1967, Heft 3, S. 118 ff.

2) Vgl. Handelsblatt vom 20. Juni 1968, Nr. 116, S. 7.

3) Vgl. Mitteilungen des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung, Heft 6, 1963, aaO, S. 133; Ifo-Bauvorausschätzung, aaO, S. 44.

rigkeit, daß für eine vorausschauende Investitionsgüteranalyse in der Landwirtschaft nicht ein derartiges Interesse wie im Handel und in der Industrie besteht, da die Investitionen im Produktionsprozeß der Landwirtschaft "durch Umfang und Nutzungsintensität des Bodens und die Größe der Viehhaltung und nicht durch die Ausstattung mit Maschinen und Gebäuden[1] bestimmt wird"[2].

Im Rahmen einer l a n g f r i s t i g e n Vorausschätzung kann unter Berücksichtigung der im Zuge der Einführung moderner Arbeits- und Erzeugungsverfahren, der Flurbereinigung und des wachsenden Baulandbedarfs zukünftig zu erwartenden Konzentrations- und Rationalisierungstendenzen sicher mit einem grundsätzlich steigenden Bedarfsvolumen gerechnet werden[3], dessen Realisierung als marktwirksame Nachfrage allerdings entscheidend vom weiteren Verlauf der öffentlichen Förderungsmaßnahmen abhängen dürfte. Gerade die starke Betonung des wirtschafts p o l i t i s c h e n Elements im Agrarsektor bewirkt nun aber in besonderer Weise die Gefahr von F e h l s c h ä t z u n g e n [4]. Das Ifo-Institut erwartet insgesamt eine dem volkswirtschaftlichen Wachstum entsprechende Zuwachsrate[5].

---

1) Von den gesamten Investitionsausgaben der Landwirtschaft entfällt nur ein Drittel auf den Sektor Bau. Vgl. Jahrbuch des Deutschen Baugewerbes 1969, aaO, Teil II, S. 62.

2) Schmidt, H., Erfahrungen mit einer Investitionsbefragung in der Landwirtschaft, in: Berichte über Landwirtschaft, Neue Folge, Bd. 79, 1961, Heft 4, S. 707.

3) Vgl. Jahrbuch des Deutschen Baugewerbes 1967, aaO, Teil II, S. 154.

4) Kayser, Wolfgang, Möglichkeiten und Grenzen langfristiger Vorausschau im Agrarbereich, in: Der Langfristige Kredit, Jg. 1965, Folge 21/22, S. 586.

5) Vgl. Ifo-Bauvorausschätzung bis 1977, aaO, S. 43 f.

B. Die betriebliche Absatzwirtschaft

Das S c h w e r g e w i c h t der vorliegenden Arbeit mußte sachbedingt in funktionsbezogener Betrachtung auf der Erforschung der N a c h f r a g e im Absatzmarkt liegen. Die Untersuchung der betrieblichen Absatzwirtschaft hingegen ist auf die A n g e b o t s situation gerichtet, sie unterstellt, wie oben dargestellt, das Bestehen eines Wettbewerbs auf dem Markt und "wird deshalb im Regelfall als K o n k u r r e n z forschung betrieben"[1].

Freilich ist es dem Außenstehenden nicht möglich, die für die Absatzwirtschaft jedes e i n z e l n e n Betriebes relevanten Wettbewerbsfaktoren, wie endogene und exogene Absatzgrundlagen, Werbung, Vertriebsmethode oder Preispolitik, zu erkennen und zu analysieren. Vielmehr können hier, sofern dies in Anbetracht des für weite Marktbereiche geltenden, an anderer Stelle bereits beschriebenen "blinden Wettbewerbs" im Rahmen des Submissionsverfahrens, das den Bauunternehmer in Bezug auf die mögliche Konkurrenten auf vage V e r m u t u n g e n angewiesen sein läßt, überhaupt möglich und sinnvoll erscheint, nur einige globale Strukturen der Konkurrenz auf dem Hochbaumarkt, aufgeschlüsselt etwa nach Zahl, Art und Größe der Wettbewerber, nach ihrer - den Aspekt des Marktanteils ansprechenden - Tätigkeit in den verschiedenen Bausparten und ihrer regionalen Verteilung, aufgezeigt werden.

Aufgabe der Absatz p o l i t i k des einzelnen Bauunternehmens ist es nun, diese Erkenntnisse im Zusammenhang mit den grundlegenden Daten über die Nachfrage im Absatzmarkt auf die betriebsspezifische Situation zu transponieren und als Input-Informationen der Marketing-Planung zugänglich zu machen[2]. Letztere schlägt sich in

1) Deutsch, Paul, Problemstellung, aaO, S. 52 (Sperrschrift vom Verfasser).- Die Konkurrenzforschung ist mithin, wie Deutsch (ebenda) nachweist, in jedem Falle i n t e g r i e r t e r B e s t a n d t e i l der Absatzmarktforschung.

2) Vgl. Flögel, Herbert, Konkurrenzforschung als unternehmerische Aufgabe, in: Der Marktforscher, 9. Jg., 1965, Heft 3, S. 112.

Form einer bestimmten Marketing-Konzeption nieder. Folglich wird abschließend in diesem Abschnitt zu prüfen sein, welche Ansatzmöglichkeiten für die Marketing-Konzeption eines Hochbauunternehmens generell bestehen und durch welche Elemente diese geprägt wird.

I. Die Struktur und Entwicklung des Wettbewerbs im Bauhauptgewerbe

1. Zahl, Art und Größe der Wettbewerber

Detailliertes, nach allen nur denkbaren Kriterien gegliedertes Zahlenmaterial über die Struktur und Entwicklung des Bauhauptgewerbes als Produzent des Rohhochbaus liefert neben einer Vielzahl von Verbandserhebungen[1] und sonstigen Quellen, etwa Branchen- und Adressbüchern, Produktions- und Umsatzsteuerstatistiken, Geschäftsberichten etc. sowie Fachmessen und Fachausstellungen[2], insbesondere

1) Unter diesen sind im vorliegenden Zusammenhang insbesondere die in vielfältiger Form vor allem als Betriebs-, Leistungs- und Kostenstrukturanalysen erstellten und meist zu übersichtlichen K e n n z a h l e n verarbeiteten B e t r i e b s v e r g l e i c h e hervorzuheben, die den beteiligten, aber auch außenstehenden Bauunternehmen wertvolle Aufschlüsse über die eigene Leistungsfähigkeit im Verhältnis zur Konkurrenz vermitteln sowie Ansatzpunkte für die Beseitigung von Verlustquellen und die Realisierung von Rationalisierungsmöglichkeiten aufzeigen können. Vgl. Auffermann, J.D. und Stosch A. von, Der Betriebsvergleich in der Bauindustrie, in: Die Bauwirtschaft, 14. Jg., 1960, Heft 21, S. 473.

2) Als die bekannteste unter den dem vielfältigen Informationsbedarf des Bauunternehmers sowie seinem Wunsche nach Kontaktpflege mit Lieferanten und Mitbewerbern dienenden B a u f a c h m e s s e n sind die folgenden zu nennen: Unter dem Aspekt der B e s c h a f f u n g s marktforschung vermitteln ein aktuelles Bild vom Angebot des Baustoff- bzw. Bauteilemarktes die in jeweils zweijährigem Turnus stattfindene Constructa (Internationale Bau- und Fachausstellung) in Hannover, die Deubau (Deutsche Baufachmesse) in Essen, die Bau (Internationale Fachmesse für Baustoffe, Bauteile und Innenausbau) in München sowie die primär auf Baumaschinen spezialisierte, ebenfalls in München stattfindende, sich in Zukunft mit der Bau jährlich abwechselnde Bauma (Internationale Baumaschinenmesse München). - Zusätzliche, vor allem auf die A b s a t z - bzw. K o n k u r r e n z situation bezogene Erkenntnisse lassen sich z.B. anläßlich der in unregelmäßigen Abständen - zuletzt in Dortmund und Wulfen - veranstalteten Fertighausausstellungen gewinnen. Vgl. Auskunft des Verbandes Westdeutscher Baustoffhändler e.V., Wuppertal, vom 3. September 1968; o.V., Schlagworte auf der Deubau 1966, in: Die Bauwirtschaft, 20. Jg., 1966, Heft 40, S. 896 f.; o.V., Constructa II als Marktfaktor, in: Die Bauwirtschaft, 21. Jg., 1967, Heft 1, S. 19.

die Bauberichterstattung in Form der jährlichen Totalerhebung bzw. der jeweiligen Monatsberichte, zu der sämtliche Betriebe dieses Wirtschaftszweiges amtlicherseits herangezogen werden. Die im Zusammenhang einer Konkurrenzanalyse besonders interessierenden, sich auf die Anzahl, Art und Größe der Betriebe[1] des Bauhauptgewerbes[2] beziehenden Daten sind in einem Zeitreihenvergleich für die Jahre 1960 bis 1967 in Tabelle 20 aufgeführt.

Danach entfiel von der im Betrachtungszeitraum absolut von 61 000 auf 66 000 leicht gestiegenen Gesamtzahl der Betriebe jeweils rd. knapp die Hälfte auf die mit dem Rohhochbau befaßten Betriebe des Bauhauptgewerbes.

---

1) Gleichermaßen umfangreiches Zahlenmaterial weist die Statistik auch für Bauunternehmen aus, die hier jedoch wegen des im Baugewerbe primär jeweils nur zwischen den einzelnen - auch die Niederlassungen von Großunternehmen umfassenden - Betriebsstätten (Standortbindung) bestehenden Konkurrenzverhältnisse außer Betracht bleiben sollen.

2) Dieses wird in der amtlichen Statistik vom sich z.B. mit der Bauinstallation, Glaserei, Plattenlegerei oder dem Gerüstbau befassenden Ausbau- und Bauhilfsgewerbe abgegrenzt und ist neben den einzelnen Sparten des Hoch- und Tiefbaus mit dem - hier nicht interessierenden - Spezialbau (z.B. Schornstein- und Brunnenbau), der Verputzerei sowie der Zimmerei und Dachdeckerei beschäftigt. Vgl. Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 15.

Tabelle 2o:

Die Struktur des Bauhauptgewerbes als Produzent des Rohhochbaus
1958 bis 1967
Bundesgebiet, ab 196o einschließlich Saarland und West-Berlin

Jahr	Betriebe des Bauhauptgewerbes																
	Insge-samt	davon Produzenten des Rohbaus															
		Anzahl							Art				Größe[1]				
		Insgesamt		davon					Hoch-,Tief-u. Ingenieurbau		Hoch- und Ingenieurhochbau		Anteil d. Besch.größenklassen an Σ Sp.3				
				Handwerk		Industrie							1 - 19	2o - 49	5o - 99	1oo-499	5oou.<
	1 ooo		vH Sp.2	1 ooo	vH Sp.3	1 ooo	vH Sp.3		1 ooo	vH Sp.3	1 ooo	vH Sp.3	vH				
1	2	3	4	5	6	7	8		9	1o	11	12	13	14	15	16	17
196o	6o,9	29,8	48,9	27,8	93,2	2,o	6,8		6,5	21,8	23,3	78,2	19,6	19,2	18,8	33,5	8,9
1961	61,2	29,9	48,8	27,8	92,9	2,1	7,1		6,1	2o,4	23,8	79,6	19,3	19,3	18,3	33,4	9,7
1962	64,o	3o,8	48,1	2o,5	92,5	2,3	7,5		5,9	19,2	24,9	8o,8	19,4	19,2	18,4	33,2	9,8
1963	65,6	31,3	47,7	29,1	92,9	2,2	7,1		5,8	18,5	25,5	81,5	19,3	19,o	18,3	33,4	1o,o
1964	66,6	31,5	47,2	29,o	92,o	2,5	8,o		5,8	18,4	25,7	81,6	19,3	19,1	18,5	33,8	9,3
1965	66,8	31,6	47,3	29,1	92,o	2,5	8,o		5,5	17,4	26,1	82,6	19,8	19,4	18,7	32,6	9,5
1966	66,7	31,4	47,o	28,8	91,7	2,6	8,3		5,2	16,6	26,2	83,4	19,8	19,9	18,7	32,7	8,9
1967	66,2	3o,9	46,6	28,4	91,9	2,5	8,1		5,2	16,8	25,7	83,2	22,5	21,3	19,o	29,9	7,3

1) Betrifft gesamtes Bauhauptgewerbe.

Quelle: Zusammengestellt und errechnet nach Baustatistisches Jahrbuch 1968, aaO, S. 14 f.

Diese verteilten sich wiederum zu jeweils 90 vH auf das Handwerk, zu etwa 7 bis 8 vH auf die Industrie[1] sowie im Verhältnis von rd. 1 : 4 auf die von der technischen Ausrüstung und Spezialisierung her auf die Rohhochbauproduktion eingestellten ("gemischten") Betriebe des offensichtlich stärker industrialisierten Hoch-, Tief- und Ingenieurbaus[2] bzw. die des mehr handwerklich orientierten Hoch- und Ingenieurhochbaus.

Eine auf die - nach der Anzahl der Beschäftigten geordnete - Betriebsgrößenstruktur ausgerichtete Betrachtung zeigt ein im Zeitablauf relativ konstantes Verhältnis der einzelnen Größenklassen.

---

1) Diese globale Durchschnittsziffer ändert sich naturgemäß bei einer nach Betriebsgrößenklassen differenzierenden Betrachtung. Danach waren die Industriebetriebe z.B. an der Größenklasse "500 und mehr Beschäftigte" mit im Durchschnitt der letzten Jahre rd. 85 vH beteiligt. Vgl. Baustatistisches Jahrbuch 1968, aaO, S. 13. Bauhandwerk und Bauindustrie konnten bisher, auch wenn sich in der Praxis "eine gewisse funktionelle Trennung" (Lucadou, Emil von, Struktur, aaO, S. 6) zwischen beiden herausgebildet hat, t e r m i n o l o g i s c h weder von der Wissenschaft noch von Rechtsprechung und Verwaltung sauber getrennt werden. Wesentliches Unterscheidungskriterium ist neben dem Merkmal etwa des Vorhandenseins einer Bauplanung oder der vorwiegenden Beschäftigung mit dem Ingenieurbau bei der Industrie bzw. der vor allem kaum mechanisierten Fertigung von Wohnbauten im meist kleinbetrieblichen Handwerk nach wie vor das subjektive "Zugehörigkeitsgefühl" des einzelnen Bauunternehmers zu Handwerk oder Industrie und die dadurch bedingte Mitgliedschaft in den jeweiligen Fachverbänden. Vgl. ebenda, S. 6 ff.; Bopp, E., Zur Abgrenzung von Bauindustrie und Bauhandwerk, in: Die Bauwirtschaft, 16. Jg., 1962, Heft 5, S. 104 ff.

2) Das - etwa am anteiligen H o c h b a u volumen meßbare - marktrelevante Gewicht dieser Gruppe von Baubetrieben ist nicht exakt zu ermitteln, da diese ihren auf reine Hochbauleistungen bezogenen Umsatzanteil nicht s e p a r a t ausweisen und dieser folglich statistisch auch nicht erfaßt wird. Dem sich auf Hoch-, Tief- und Ingenieurbau i n s g e s a m t erstreckenden Umsatz nach sind die U n t e r n e h m e n dieses Zweiges am Umsatz des Bauhauptgewerbes mit etwa 30 vH (1966) beteiligt, während - dies kennzeichnet ihre primär großbetriebliche Struktur - ihr Anteil an der A n z a h l der Unternehmen lediglich 7,2 vH ausmacht. Vgl. Baustatistisches Jahrbuch 1969, aaO, S. 32.

Damit hat der in den übrigen Wirtschaftsbereichen deutlich erkennbare Konzentrationsprozeß, auch wenn freilich im Zeitablauf die größeren Betriebe infolge ihres Image der größeren Leistungsfähigkeit, des Trends zum Großauftrag sowie aufgrund ihrer besseren Chancen zur Rationalisierung[1] und Kapitalbeschaffung ein leicht überproportionales Umsatzwachstum aufweisen konnten und im Baugewerbe für die letzten zehn Jahre eine den Durchschnitt der gesamten Wirtschaft leicht übersteigende Zunahme der Konkursquote[2] festzustellen ist, im Bauhauptgewerbe - sicher nicht zuletzt als Folge der oben bereits skizzierten vielfältigen K o o p e r a t i o n s möglichkeiten - nur in gewissen G r e n z e n stattgefunden.- Die Mehrzahl der Betriebe erreicht nur kleineren und mittleren Umfang. Selbst die größeren Bauunternehmen sind, gemessen an den Kapazitätsbegriffen anderer Industriezweige, lediglich als mittlere Unternehmen anzusprechen[3].

---

1) Diese äußern sich vor allem in einem gegenüber dem Handwerk wesentlich höheren U m s a t z j e B e s c h ä f t i g t e n bei der Bauindustrie. Vgl. Baustatistisches Jahrbuch 1969, aaO, S. 32.

2) Die Zahl der jährlichen Konkurse nahm von 1958 bis 1967 im Baugewerbe um 190 vH, in der übrigen Wirtschaft jedoch nur um 140 vH zu. Vgl. ebenda, S. 73.

3) So setzten die beiden "Branchenriesen" Hochtief AG, Essen, und die Philipp Holzmann AG, Frankfurt a.M., im Jahre 1967 "lediglich" 842 Mill. DM bzw. 660 Mill. DM um. Vgl. Industriekurier vom 6. Juli 1968, Nr. 104, S. 18; Handelsblatt vom 1. Juli 1968, Nr. 123, S. 8.
Einen informativen Überblick über die kapitalmäßigen V e r f l e c h t u n g e n und K o n z e r n s t r u k t u r e n innerhalb der Bauindustrie vermittelt eine vom Frankfurter DIVO-Institut im Auftrage des Europäischen Entwicklungsfonds durchgeführte "Untersuchung über die Struktur der deutschen Bauunternehmen" aus dem Jahre 1963.

2. Der Wettbewerb nach Tätigkeitsbereichen

Unter den zur Bestimmung der betrieblichen Marktposition grundsätzlich in Frage kommenden Möglichkeiten sei b e i s p i e l h a f t diejenige der Messung des jeweiligen Anteils von Handwerk und Industrie am Umsatz einzelner Bausparten genannt, wie er für die Jahre 1958 bis 1967 in Tabelle 21 erfaßt wurde. Während danach im M i t t e l des Gesamthochbaus sowie im Durchschnitt des Betrachtungszeitraumes rd. 70 vH auf das Handwerk und 30 vH auf die Industrie entfielen, woraus sich zumindest ungefähre Vorstellungen über die betriebsgrößenmäßige Struktur des Bewerberkreises gewinnen lassen, ergeben sich unter dem Aspekt einer auf das einzelne Bauobjekt bezogenen Konkurrenzanalyse hinsichtlich der Verteilung dieses Verhältnisses in den verschiedenen Bau s p a r t e n erhebliche Unterschiede. So beträgt im traditionellerweise primär dem Handwerk vorbehaltenen Wohnungsbau der Handwerksanteil rd. 87 vH (Industrie 13 vH) und im landwirtschaftlichen Bau sogar 91 vH, wohingegen sich dieser im öffentlichen Hochbau auf lediglich 54 vH, im gewerblichen und industriellen Bau auf 40 vH belief, wobei sich im Zeitablauf nennenswerte Verschiebungen kaum ergaben[1].

Zur Wettbewerbssituation auf dem speziellen Markt des F e r t i g h a u s b a u s läßt sich einer - inzwischen leider nicht mehr ganz aktuellen - Erhebung der Studiengemeinschaft für Fertigbau e.V., Darmstadt, aus dem Jahre 1964 entnehmen, daß es zu dieser Zeit rd. 440 Hersteller von Fertighäusern der verschiedensten Betriebsgrößen in der Bundesrepublik gab, wovon nur e i n Unternehmen eine Jahresproduktion von mehr als 1000 Einheiten[2] aufzuweisen hatte[3]. Allein 70 der erfaßten Betriebe stellten

1) Vgl. hierzu auch Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 45.

2) Hierbei dürfte es sich um die Okal-Gruppe, Lauenstein, handeln, die bei einem d e r z e i t i g e n Ausstoß von jährlich 2000 Einheiten und einem Marktanteil von 23 vH im Jahre 1967 etwa 100 Mill. DM umsetzte. Vgl. Handelsblatt vom 30. Januar 1968, Nr. 21, S. 6.

3) Vgl. Handelsblatt vom 9. September 1965, Nr. 174, S. 7.

Tabelle 21:

Die Entwicklung der Anteile von Handwerk und Industrie am bauhauptgewerblichen Umsatz in den einzelnen Bausparten
1958 bis 1967
Bundesgebiet, ab 1960 einschließlich Saarland und West-Berlin

Jahr	Hochbau insgesamt			Wohnungsbau			öffentl. Hochbau			Gewerbl. u. ind. Bau			Landwirtsch. Bau		
	Mrd. DM	davon		Mrd. DM	davon		Mrd. DM	davon		Mrd. DM	davon		Mrd. DM	davon	
		Handw.	Ind.		Handw.	Ind.		Handw.	Ind.		Handw.	Ind.		Handw.	Ind.
		vH			vH			vH			vH			vH	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1958	12,9	68,5	31,5	7,4	86,8	13,2	1,4	56,5	43,5	3,7	35,2	64,8	0,4	89,5	10,5
1959	15,3	69,5	30,5	8,5	87,0	13,0	1,8	55,9	44,1	4,4	38,7	61,3	0,6	92,2	7,8
1960	18,4	68,3	31,7	9,7	85,8	14,2	2,3	57,3	42,7	5,8	41,4	58,6	0,6	92,0	8,0
1961	20,7	67,8	32,2	10,8	86,6	13,4	2,7	56,2	43,8	6,5	39,0	61,0	0,7	92,3	7,7
1962	22,9	68,4	31,6	12,1	87,2	12,8	3,2	55,1	44,9	6,9	39,2	60,8	0,7	89,6	10,4
1963	24,3	68,6	31,4	13,0	87,4	12,6	3,4	52,3	47,7	7,0	38,6	61,4	0,7	91,1	8,9
1964	28,4	68,4	31,6	15,1	86,4	13,6	4,4	53,1	46,9	8,1	40,8	59,2	0,8	90,7	9,3
1965	30,3	68,7	31,3	15,9	87,2	12,8	4,7	53,6	46,4	8,9	41,6	58,4	0,8	92,7	7,3
1966	32,0	68,3	31,7	16,9	86,6	13,4	4,8	51,8	48,2	9,4	41,5	58,5	0,9	90,2	9,8
1967	30,0	69,9	30,1	16,4	86,3	13,7	4,7	54,0	46,0	8,1	43,3	56,7	0,8	92,4	7,6
Summe	235,2	68,6	31,4	125,8	86,7	13,3	33,4	54,1	45,9	68,8	40,3	59,7	7,0	91,3	8,7

Anmerkung: Die Angaben zur prozentualen Aufteilung des Hochbauvolumens auf Handwerk und Industrie beruhen auf einer Schätzung des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M.

Quelle: Zusammengestellt und errechnet nach Baustatistisches Jahrbuch 1968, aaO, S. 23; Angaben der Tabelle 5.

jährlich nur ein bis zehn Häuser her[1], "das heißt also, daß die Konzentration in der Branche noch sehr gering ist und daß wahrscheinlich noch ein harter Auslesewettbewerb stattfinden wird, wenn die Fertigbauweise mehr an Boden gewinnen wird"[2].

Hinsichtlich der Aktivitäten a u s l ä n d i s c h e r Wettbewerber auf dem deutschen Fertighausmarkt ist insbesondere auf die Bemühungen skandinavischer Unternehmen, in der Bundesrepublik Fuß zu fassen, hinzuweisen. So will z.B. die als Tochtergesellschaft zweier finnischer Großunternehmen der Bauwirtschaft gegründete Wert-Bau Eigenheim- und Wohnungsbaugesellschaft mbH, Düsseldorf, - zunächst nur als Bauträger - ein Bauvolumen von jährlich etwa 300 Wohnungen und Einfamilienhäusern bewältigen[3]. Über entsprechende Versuche japanischer Hersteller, etwa des Produzenten des kurzfristig lieferbaren und sehr preiswerten "Sikusui-Hauses" liegen keine detaillierten Angaben vor[4].

3. Regionale Aspekte der Konkurrenzanalyse

Aufgrund der bereits erwähnten starken Standortgebundenheit des Baugewerbes kann die konkrete, auf den e i n z e l n e n Betrieb bezogene Konkurrenzanalyse letztlich jeweils nur auf die r e g i o n a l e bzw. l o k a l e Wettbewerbssituation abgestellt werden.

A n h a l t s p u n k t e dazu vermitteln die in Tabelle 22 zusammengestellten Daten, denen gemäß für das Jahr 1967 b e i s p i e l h a f t nach den in den Bundesländern jeweils maßgeblichen Marktanteilen sowohl der beiden Hauptproduzentengruppen des Rohhochbaus als auch innerhalb dieser nach Industrie und Handwerk unterschieden wird.

---

1) Nach neuesten Angaben sollen die nunmehr etwa 300 Firmen der Branche drei Viertel aller vorgefertigten Einfamilienhäuser herstellen. Vgl. Handelsblatt vom 30. Januar 1968, Nr. 21, S. 6.

2) Handelsblatt vom 9. September 1965, Nr. 174, S. 7.

3) Vgl. Industriekurier vom 19. August 1969, Nr. 125, S. 11.

4) Vgl. Bundesbaublatt, 14. Jg., 1965, Heft 12, S. 571.

Tabelle 22:

Die regionale Verteilung der im Rohhochbau tätigen Betriebe des Bauhauptgewerbes nach Bundesländern 1967

Länder	Betriebe des Bauhauptgewerbes					
	Hoch-,Tief-und Ingenieurbau			Hoch- und Ingenieurhochbau		
	Anzahl	davon		Anzahl	davon	
		Handwerk	Industrie		Handwerk	Industrie
	1 000	vH		1 000	vH	
1	2	3	4	5	6	7
Schleswig-Holstein	124	61,3	38,7	1 262	95,8	4,2
Hamburg	56	33,9	66,1	7oo	89,7	1o,3
Niedersachsen	681	81,2	18,8	3 381	98,2	1,8
Bremen	72	37,5	62,5	295	87,1	12,9
Nordrhein-Westf.	787	63,o	37,o	7 o34	93,7	6,3
Hessen	938	86,6	13,4	1 879	93,5	6,5
Rheinland-Pfalz	584	82,1	17,9	1 535	94,1	5,9
Baden-Württemberg	821	8o,8	19,2	4 323	96,5	3,5
Bayern	875	82,6	17,4	4 655	96,2	3,8
Saarland	1o2	63,7	36,3	244	92,6	7,4
Berlin (West)	113	49,6	5o,4	43o	78,6	11,4
BRD insgesamt	5 153	77,o	23,o	25 738	94,9	5,1

Quelle: Zusammengestellt und errechnet nach Fachserie E, Reihe 3, 1967, aaO, S. 22 f.

Danach ergibt sich als Folge der oben skizzierten jeweiligen ökonomischen und demographischen Verhältnisse eine für den Hoch-, Tief- und Ingenieurbau wie auch für den Hoch- und Ingenieurhochbau der gebietsweisen Verteilung der bauhauptgewerblichen Umsätze (vgl. Tabelle 4) nach tendenziell durchaus vergleichbare regionale Gliederung der Betriebe.

Lediglich hinsichtlich der jeweiligen Anteile von Industrie und Handwerk, aus denen in gewissen Grenzen entsprechende Annahmen zur gebietsweisen, vor allem betriebsgrößenbezogenen Konkurrenzsituation abgeleitet werden können, sind einige Unterschiede festzustellen. So weisen z.B. im Rahmen des Hoch-, Tief- und Ingenieurbaus die drei Stadtstaaten Hamburg, Bremen und Berlin infolge ihres relativ hohen Industrie- und Ingenieurbauanteils im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt einen weit überproportionalen Bestand an Industriebetrieben auf[1)], während die kleingewerblichen Handwerksbetriebe - entsprechend dem dort zu erwartenden Auftragsvolumen - überwiegend in den mehr agrarisch strukturierten Ländern Niedersachsen, Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz angesiedelt sind. Analoge Verhältnisse ergeben sich für den Hoch- und Ingenieurhochbau, wo der jeweilige Anteil der Handwerksbetriebe mit meist weit über 90 vH zwar absolut dominiert, in den Stadtstaaten aber wiederum der mit Abstand höchste Anteil der Industriebetriebe anzutreffen ist.

Als von nicht unerheblicher Bedeutung für die örtliche Wettbewerbssituation kann sich die, insbesondere bei massiv steigenden Baupreisen, in Zukunft sicher in verstärktem Maße zu erwartende Konkurrenz a u s l ä n d i s c h e r Baufirmen - vornehmlich aus dem Ostblock - auf dem deutschen Hochbaumarkt auswirken. So beauftragte infolge überhöhter Preisforderungen deutscher Unternehmen beispielsweise die städtische Wohnbau GmbH in Göppingen die

1) So haben denn auch die bauindustriellen G r o ß b e t r i e b e ihren Ursprung nahezu ausnahmslos in großstädtischen Agglomerationsgebieten, aus denen heraus sie sich - sehr bald freilich in Form stark dezentralisierter Niederlassungssysteme - erst zur derzeitigen Bedeutung entwickeln konnten.

rumänische Staatsbaufirma Aroconstruct, Bukarest, mit der Errichtung eines Miethauswohnblocks[1]. Aus dem gleichen Grunde "will die Neue Heimat, einer der größten Auftraggeber des Baumarktes, in großem Umfang ausländische Konkurrenz ins Land holen"[2].

---

1) Vgl. Handelsblatt vom 28. Juli 1970, Nr. 141, S. 7; Frankfurter Allgemeine vom 27. Juli 1970, Nr. 170, S. 9.

2) Frankfurter Allgemeine vom 11. Juli 1970, Nr. 157, S. 17.

II. Ansätze für eine Marketing-Konzeption von Hochbauunternehmen

Das zentrale Anliegen dieser Arbeit war es, die Struktur des Hochbaumarktes und seine Entwicklung differenziert darzustellen und das für jede in diesem Bereich tätige Unternehmen relevante Marktvolumen und Marktpotential zu umreißen. Weiterführend soll jetzt in der gebotenen Kürze versucht werden aufzuzeigen, welche Möglichkeiten der Aktivität in diesem Markt dem einzelnen Hochbauunternehmen gegeben sind und wie sich diese zu einer Marketing-Konzeption verbinden lassen. Zu prüfen sind also die einzelnen absatzpolitischen Aktionsparameter in ihrem für das Hochbauunternehmen spezifischen Gewicht.

Diesem Versuch stehen nahezu unüberwindliche Schwierigkeiten entgegen. Die vorliegende Fachliteratur beschränkt sich bislang auf wenige, unverbundene Hinweise; ferner ist es problematisch, die allgemeine Literatur zum Marketing auf den Baubereich übertragen zu wollen, da sie vorwiegend auf die Probleme der Konsumgüterindustrie mit deren wesensverschiedenen Fragestellungen gerichtet ist. Wenn hier der Versuch dennoch unternommen wird, so nur, um einen gedanklichen Ansatzpunkt als Anstoß für die weitere, zweifellos notwendige Forschung zu skizzieren.

In Anlehnung an die Gliederung Nieschlags[1] sollen als absatzpolitische Aktionsparameter auch die Entscheidungen über die Leistungsbereitschaft - einschließlich der Absatzmethode - neben jenen über die Produkt- und Sortimentspolitik, die Preis- und Konditionenpolitik sowie die Kommunikationspolitik in die Betrachtung einbezogen werden.

(1) Die L e i s t u n g s b e r e i t s c h a f t wird determiniert durch den Betriebstyp, die Betriebsgröße, den Standort, die Absatzmethode und die Betriebsbereitschaft.

---

1) Vgl. Nieschlag, Robert, Dichtl, Erwin, Hörschgen, Hans, Einführung in die Lehre von der Absatzwirtschaft, Berlin 1968, S. 72 ff.

Diese Parameter bezeichnen konstitutive, das Hochbauunternehmen auf lange Frist bindende Entscheidungen.

Der B e t r i e b s t y p impliziert die Frage nach dem Spezialisierungsgrad der Unternehmung, da hierdurch das Image - als Vorstellungsbild der Bauherren über die spezifische Leistungsfähigkeit - wesentlich geprägt wird. Diesem Problem wird im Zuge der zunehmend arbeitsteiligen Wirtschaft sicherlich steigende Bedeutung zukommen. Ähnliche Wirkungen dürften von der B e t r i e b s g r ö ß e ausgehen. Sie stellt gerade in der Bauwirtschaft als einem vorwiegend mittelständisch strukturierten Gewerbe ein erhebliches akquisitorisches Potential dar. Erreicht sie nicht das dem jeweiligen Objekt adäquate Maß, bietet sich als kooperative Lösung die Organisationsform der Arbeitsgemeinschaft (Arge) an[1].

Die S t a n d o r t w a h l entzieht sich, bedingt durch die Mobilität der Produktion, einer eindeutigen Bestimmung, jedoch ist sie - zumindest im Falle der großbetrieblichen Bauwirtschaft - primär an die räumliche Konzentration des Bedarfs, d.h. an die Ballungsgebiete der Bautätigkeit, gebunden. Von ähnlicher sekundärer Bedeutung ist die sachbedingt in jedem Falle direkte A b s a t z m e t h o d e .

Die B e t r i e b s b e r e i t s c h a f t hingegen ist für ein nicht zur Lagerproduktion fähiges, nur auftragsweise arbeitendes Bereitschaftsgewerbe von hervorragendem Belang; sie kann für den Erhalt und die ordnungs- und zeitgemäße Durchführung von Aufträgen sogar ausschlaggebend sein, zumal "im Falle einer starken Nachfrage neue Aufträge nicht (wie z.B. in der Investitionsgüterindustrie) mit entsprechenden Lieferfristen vergeben, sondern zurückgehalten werden bis die Ausführung der Bauten unmittelbar nach Auftragsverteilung gesichert ist"[2].

---

1) Vgl. hierzu Knierim, Herbert, Kooperation der mittelständischen Bauwirtschaft vollzog sich, in: Baumarkt, 64. Jg., 1965, Heft 30, S. 2009 ff.; Schneider-Düsseldorf, Gottfried, Gesamtbauunternehmen auf privatwirtschaftlicher Basis, in: Die Bauwirtschaft, 19. Jg., 1965, Heft 50, S. 1403 ff.

(2) Die Bedeutung der P r o d u k t p o l i t i k ist für das Bauunternehmen naturgemäß gering. Angefangen von der Wahl der Baustoffe bis hin zum letzten konstruktiven Detail hat es bei der Bauausführung einer differenzierten Leistungsbeschreibung zu folgen, die nahezu jeden Aktionsspielraum nimmt. Die Bewegungsfreiheit erweitert sich freilich für den Hersteller von Fertigteilen, Fertighäusern oder schlüsselfertigen Häusern, für den in der Konzeption eines Typenprogramms sogar gewisse Möglichkeiten der S o r t i m e n t s p o l i t i k gegeben sind.

Da Bauwerke langlebige technische Wirtschaftsgüter darstellen, sind G a r a n t i e l e i s t u n g e n und K u n d e n d i e n s t in Form von Nachbesserungs-, Wartungs- und Reparaturverpflichtungen ein überaus wirksames, präferenzenschaffendes Mittel der Absatzpolitik.

(3) Noch wichtiger dürfte als Aktionsparameter die P r e i s p o l i t i k sein. Denn bei vom Auftraggeber bis ins letzte Detail fixierten Bauleistungen handelt es sich im Einzelfall um hochgradig homogene Güter, bei denen der "Preiswettbewerb nahezu der einzige wettbewerbliche Aktionsparameter ist"[1]. Hinzu kommt die für den Baumarkt typische mangelnde Preistransparenz[2]. Da die Angebote der Wettbewerber nicht bekannt sind, wird der Preis weniger durch die Marktsituation als durch die betriebliche Kostenstruktur und bestimmte Erwartungsgrößen determiniert. Ähnlichen Restriktionen ist das Marketing der Hochbauunternehmung hinsichtlich der K o n d i t i o n e n p o l i t i k unterworfen. Hier schränken vor allem die zumeist kurze Kapitaldecke im Zusammenwirken mit der durch vorgeleistete Beschaffung von Baustoffen usw. angespannten Liquidität den Aktionsspielraum beträchtlich ein.

---

1) Vgl. Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1969, Heft 4, S. 25.
2) Vgl. Die Bauwirtschaft, 9. Jg., 1958, Heft 32, S. 697 ff.

(4) Im Rahmen der K o m m u n i k a t i o n s p o l i t i k stellt sich als wesentliches Problem das Erreichen des wirklichen Entscheidungsträgers. Dies ist zwar grundsätzlich der Bauherr, jedoch nimmt der Architekt eine bedeutsame, häufig ausschlaggebende Meinungsführer-Position ein. Damit muß sich die W e r b u n g [1] einer zweifachen Ansprache bedienen und tendenziell ihre informativen Elemente differenziert einsetzen. Ein weites, bislang kaum genutztes Feld bietet sich ferner für die Instrumente der V e r k a u f s f ö r d e r u n g und P u b l i c R e l a t i o n s [2]. Gerade hier bieten sich vielfältige Möglichkeiten zum Aufbau eines konsequent und auf lange Sicht konzipierten, auf die gesamte Unternehmung abstrahlenden Image.

(5) Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die Marketing-Konzeption einer Bauunternehmung arteigenen, durch die Besonderheiten der Nachfrage- und Absatzsituation geprägten Charakter tragen muß. Diese Konzeption in Form eines aus dem Marketing der Konsumgüterindustrie abgeleiteten Rezeptes zu entwickeln ist nicht möglich. Eigene Wege gemäß den vorstehend angedeuteten Schwerpunkten sind zu finden.

Dazu wird es zunächst nötig sein, daß der Marketing-Gedanke überhaupt stärker als bisher Eingang in die Bauwirtschaft findet. Gleichgültig, welcher der vielfältigen

---

1) Hier bieten sich neben der Kontaktpflege zu den auftragvergebenden Stellen in Form von persönlichen Gesprächen, Rundschreiben und Informationsbriefen durch den einzelnen Bauunternehmer auch z.B. die Anzeige in Fachzeitschriften oder der werbewirksam angestrichene Bauzaun als Möglichkeiten der - u.U. gemeinschaftlich durch Verbände, gemeinsame Vertriebsgesellschaften etc. wahrzunehmenden - Massenumwerbung an. Vgl. Haeger, Horst, Wie kann ein Bauunternehmen wirksam für sich werben?, in: Baumarkt, 68. Jg., 1967, Heft 30, S. 1427 f.

2) Innerhalb der hier zu betreibenden Pflege der Beziehungen zur Öffentlichkeit wäre vielleicht an die wirksame Herausstellung übernommener repräsentativer Großbauobjekte sowie der Kontaktaufnahme und -pflege im Hinblick auf private, gewerbliche und öffentliche Bauherren zu denken.
Vgl. hierzu im einzelnen Grosser, J.F., Meisterschaft auch im Wettbewerb, Absatzförderung durch Marktansprache in der Bauwirtschaft, in: Wirtschaft und Verwaltung, 66. Jg., 1967, Heft 1, S. 5 ff.

Definitionen des Marketing man folgt, gemeinsam ist allen das Element einer aktiven, bewußten und differenzierten M a r k t b e a r b e i t u n g [1]. Dieses Denken wird auch im Hochbauunternehmen in Zukunft Raum greifen müssen.

Ohne die Möglichkeiten und Wirkungen der reinen Markt- a n p a s s u n g , von der bislang fast ausschließlich die Rede war[2], gering zu schätzen und auch unter Berücksichtigung des relativ engen Datenrahmens, der dem Hochbauunternehmen gezogen ist, festzustellen bleibt, daß sich die Entwicklung integrierter, alle Aktionsparameter einschließenden Marketing-Konzeptionen als Aufgabe für die Zukunft stellt.

---

1) Vgl. z.B. Nieschlag, Robert, Dichtl, Erwin, Hörschgen, Hans, aaO, S. 43 ff.

2) "Die betriebswirtschaftlichen Anpassungsmaßnahmen können sich im Baubetrieb nicht auf Preis- und Mengenanpassung beschränken - wie dies bei Herstellerbetrieben industrieller Massengüter häufig der Fall ist - sondern vor allem sind Kostenanpassung sowie technische und organisatorische Anpassung erforderlich, da vielseitige Individualleistungen bei stark schwankenden Marktverhältnissen erwerbswirtschaftlich erfolgreich erbracht werden sollen". Zeiger, Karl, Betriebsführungsprobleme des Baugewerbes, in: Die Bauwirtschaft, 13. Jg., 1959, Heft 4, S. 70 f.; vgl. hierzu auch Riedel, Helmut, Möglichkeiten der betrieblichen Anpassung bei tendenziell rezessiver Marktsituation, in: Baumarkt, 66. Jg., 1967, Heft 36, S. 1678 ff.; ferner: Die Bauwirtschaft, 22. Jg., 1967, Heft 24, S. 561 f.

Drittes Kapitel: Die Organisation der betriebswirtschaftlichen Hochbaumarktforschung im Rahmen einer institutionellen Betrachtung

Auch wenn das im Rahmen des vorstehenden Versuchs zur Katalogisierung und Systematisierung baumarktlicher Zusammenhänge erarbeitete Schema eine sinnvolle G l i e d e r u n g des I n h a l t s der betriebswirtschaftlichen Hochbaumarktforschung gestattet, bietet dieses doch überwiegend theoretische Instrument für die Organisation der p r a k t i s c h e n D u r c h f ü h r u n g einer Marktforschung zunächst kaum Anhaltspunkte.

Die V i e l f a l t der angesprochenen Tatbestände läßt bereits erkennen, daß A u s m a ß und S c h w e r p u n k t einer Absatzmarktforschung im konkreten Einzelfall insbesondere durch die Betriebsgröße und das durch den jeweiligen Spezialisierungsgrad bestimmte Tätigkeitsfeld der Bauunternehmung determiniert werden; denn mit der Beschränkung auf eine bestimmte Hochbausparte - etwa der eines handwerklichen Baubetriebs auf den Wohnungsbau - und damit eine mehr oder weniger fest umrissene Auftraggebergruppe bzw. dem Angebot einer umfassenden, sämtliche Hochbaubereiche einbeziehenden Leistungspalette, wie sie i.d.R. für einen Großbetrieb des Hoch-, Tief- und Ingenieurbaus als typisch gilt, ist notwendigerweise auch eine im Hinblick auf den Umfang der Organisation und die Auswahl ihrer Methoden entsprechend ausgerichtete Marktforschung zu betreiben.

Die von der P r a x i s , zumindest von der u n t e r n e h m e r i s c h e n Bauwirtschaft, unternommenen Versuche zur Erforschung des Absatzmarktes lassen bisher kaum Ansätze zur Erfassung der in den Ausführungen zum Inhalt der Hochbaumarktforschung als wesentlich erkannten g r u n d l e g e n d e n , auf l a n g e S i c h t bedarfsbestimmenden Elemente des Absatzmarktes erkennen, sondern diesen ist, indem sie vorwiegend erst im Stadium der Realisierung von Bauabsichten ansetzen und sich an ihren sichtbaren Äußerungen orientieren, zunächst noch ein primär k u r z f r i s t i g e r Charakter zu eigen.

A. Die betriebsinterne Wahrnehmung der Marktforschungsfunktion

I. Die Marktforschungsabteilung im Organisationsgefüge der Bauunternehmung

Innerhalb des betrieblichen Organisationsgefüges gehört die Marktforschung, wie den Ausführungen zu ihrem Wesen und Begriff zu entnehmen ist[1], in den Bereich der "Absatzvorbereitung", wobei infolge der verbreiteten Unterschätzung der Relevanz einer Baumarktforschung in der Bauwirtschaft von einer entsprechenden organisatorischen Bewältigung dieses Funktionsbereichs bisher allerdings keine Rede sein kann.

So unterstreicht z.B. die Tatsache, daß die großbetriebliche Hoch-Tief AG, Essen, ihre Marktforschungsaufgaben nicht im Rahmen einer speziell hierfür zuständigen Abteilung institutionalisiert hat[2], sondern sich die notwendigen Informationen für Planung und Absatzpolitik vorwiegend im Zuge der von den verantwortlichen Führungskräften unternommenen allgemeinen akquisitorischen Bemühungen beschafft, den weitgehend hypothetischen Charakter des nachfolgenden, als Vorschlag für die organisatorische Eingliederung einer verselbständigten betriebsinternen Marktforschungsabteilung in die baubetriebliche Funktionsstruktur zu wertenden Organisationsschemas. Ohne aufgrund der ihm eigenen Aussagekraft in eine umfassende Kommentierung des Schaubildes eintreten zu wollen, sei lediglich auf die - freilich erst ab einer gewissen Betriebsgröße gegebene - besondere Zweckmäßigkeit einer - in der übrigen Wirtschaft bereits seit langem praktizierten - Zusammenfassung der bisher häufig einer Vielzahl der verschiedensten Stellen zugeordneten Marktforschungsaufgaben in einer als zentrale Instanz ausgebildeten Stabsstelle unmittelbar dem primär "informationsbedürftigen" Entscheidungsträger "Unternehmensleitung" unterstellten Abteilung.

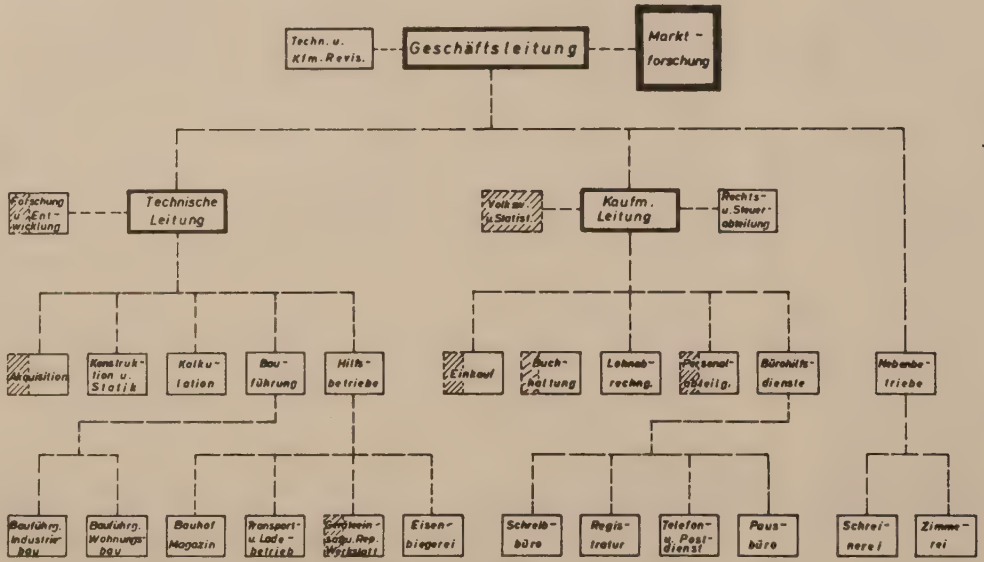
---

1) Vgl. S. 11 dieser Arbeit.

2) Vgl. Auskunft der Hoch-Tief AG, Essen, vom 20. September 1968.

Schaubild 14:

Organisationsschema zur Konzentration der Marktforschungsaufgaben eines mittleren Hochbauunternehmens ohne Zweigniederlassungen in einer zentralen Maktforschungsabteilung



Anmerkung: Schraffierte Flächen bedeuten ausgliederungsfähige Organisationsbereiche.

Quelle: Die Unternehmensorganisation in der Bauindustrie, Hrsg.: Wirtschaftsvereinigung Bauindustrie e. V. NRW, Wiesbaden-Berlin-Düsseldorf 1965, S. 19 ff. und S. 96 ff.; Pfarr, Karlheinz, Die Bauunternehmung, aaO, S. 375 ff.

II. Zu den methodischen Grundlagen der Informationsgewinnung

1. Die Primärforschung

Interpretiert man die Primär- oder Feldforschung neben der Sekundär- oder Schreibtischforschung als eine der grundsätzlich gegebenen methodischen Möglichkeiten zur Beschaffung statistischen und nicht-statistischen, durch unmittelbare Erhebung gewonnenen Materials[1] zur Feststellung der objektiven Merkmale des betriebsspezifischen Marktfeldes sowie der subjektiven Verhaltensweisen von Anbietern und Nachfragern, so kann die bisherige Praxis der bauunternehmerischen Bemühungen um Markttransparenz kaum als systematisch betriebene Marktforschung, sondern lediglich als - sich im wesentlichen auf fallweise geführte persönliche Gespräche sowie die laufende Pflege bestehender Beziehungen zu den potentiellen privaten, gewerblichen und öffentlichen Bauherrengruppen und sonstigen wichtigen Kontaktpersonen wie Architekten und Ingenieuren von Planungsbüros, beschränkende - Markt e r k u n d u n g bezeichnet werden[3]. Hieraus ergibt sich unmittelbar der vorwiegend informelle und beziehungsreiche Charakter der derzeitigen Informationsgewinnung[4], wobei dem Kreis der jeweils angesprochenen Stellen für das e i n z e l n e Bauunternehmen je nach fachlicher Spezialisierung nur eine beschränkte bzw. schwerpunktmäßige Bedeutung zukommen kann.

Während sich überbetriebliche Stellen wie Verbände und Marktforschungsinstitute sporadisch mit - vor allem im Bereich des Wohnungsbaus durchgeführten - Felderhebungen etwa zur Meinung der Bevölkerung über Lage, Ausstattung

---

1) Vgl. S. 13 dieser Arbeit.

2) Vgl. ebenda, S. 12.

3) Vgl. o.V., Die Unternehmensorganisation in der Bauindustrie, aaO, S. 30. Auskunft der Baufirmen Borchard, Münster, vom 5. September 1968, Büscher, Münster, vom 11. September 1968 sowie der Hoch-Tief-AG, Essen, vom 20. September 1968.

und Größe von Wohnungen oder geplanten Veränderungswünschen befassen, richten sich die dementsprechenden, offensichtlich noch sehr improvisatorischen Bemühungen der kleinen und mittleren Bauunternehmen nahezu ausschließlich auf die kurzfristig zu erwartenden Baumaßnahmen in ihrem unmittelbaren Einzugsbereich.

2. Die Sekundärforschung unter besonderer Berücksichtigung der Systematik der Baumarktstatistik

Als Sekundär- oder Schreibtischforschung bezeichnet man die Auswertung bereits vorhandenen statistischen und nicht-statistischen Materials, wobei die verwandten Informationsquellen sowohl innerbetrieblicher als auch außerbetrieblicher Art sein können[1].

(1) Die zumeist aus dem Rechnungswesen der Betriebe gewonnenen und aufbereiteten i n t e r n e n Unterlagen dürften vor allem als ex-post-Daten für eine Analyse der Auftragserwartung naturgemäß nur von mittelbarem Belang sein.

Darüber hinausgehende spezielle Betriebsstatistiken etwa in Form von Auftragsgebergruppenstatistiken oder regionalen Absatzstatistiken sind sicher selten. So führt z.B. die Hoch-Tief AG, Essen, eine detaillierte Statistik über die Struktur des Anfragenvolumens sowie die abgegebenen Angebote, die zu einem Auftrag geführt haben[2].

(2) Als der Marktforschung zugängliche e x t e r n e Quellen der Datengewinnung sind die vielfältigen baumarktrelevanten Veröffentlichungen der Fach- und Tagespresse, die Arbeitsergebnisse von Verbänden, Instituten und amtlichen Stellen sowie insbesondere das Bundesausschreibungsblatt und der Submissionsanzeiger zu nennen.

---

1) Vgl. Schäfer, Erich, Grundlagen, aaO, S. 284.

2) Vgl. Auskunft der Hoch-Tief AG, Essen, vom 20. September 1968.

Da die Bauwirtschaft aufgrund des besonderen Schwierigkeitsgrades von z.B. komplizierten Konstruktionsberechnungen oder umfangreichen Bauabrechnungen für die wirtschaftliche Nutzung elektronischer Datenverarbeitungsanlagen geradezu prädestiniert ist, wurden in diesem Wirtschaftszweig relativ früh Computer, beispielsweise im Zuge von Planungs- und Entwurfsarbeiten eingesetzt. War dieses moderne Organisationsmittel somit bisher in seinem Einsatz vorwiegend auf die Lösung t e c h n i s c h e r Probleme beschränkt, so findet es nunmehr zunehmend auch im k a u f m ä n n i s c h e n Bereich, z.B. im Rahmen des baubetrieblichen Rechnungswesens, bei der Ermittlung des Beschäftigungsgrades von Baugeräten oder - dies ist hier von besonderem Interesse - sogar bei der Gewinnung und V e r a r b e i t u n g statistischer M a r k t - d a t e n , etwa zum Zwecke von Bedarfsprognosen, als F ü h r u n g s h i l f e Verwendung[1].

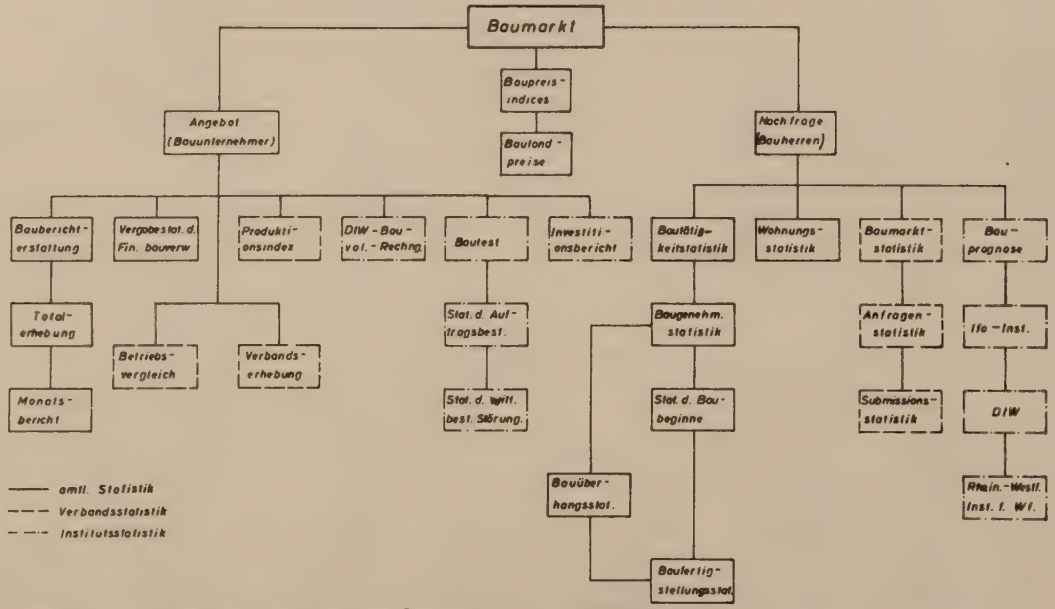
(3) Die den Ausführungen im 2. Kapitel in umfänglicher Weise zugrunde gelegten, im einzelnen nicht mehr erklärungsbedürftigen Statistiken der verschiedensten Art als externe Informationsquellen der Bauunternehmung sind in Form einer zusammenfassenden S y s t e m a t i k in Schaubild 15 übersichtlich geordnet erfaßt. Danach können die zitierten Zahlenwerte drei grundsätzlich wesentlichen, in der Übersicht entsprechend markierten, nach Angebots- und Absatzseite des Baumarktes gegliederten Q u e l l e n zugeordnet werden.

Der Bereich der a m t l i c h e n Baumarktstatistik umfaßt auf der Angebotsseite primär die in eine jährliche Totalerhebung und einen Monatsbericht unterteilte, auf Meldungen der Baubetriebe beruhende Bauberichterstattung sowie auf der Nachfrageseite die auf Informationen der Bauämter zurückgehende, ebenfalls jährlich erscheinende Bautätigkeits-, Baugenehmigungs- und Bauüberhangsstatistik.

1) Vgl. Lochkarten und Elektronik im Baubetrieb, Hrsg. Wirtschaftsvereinigung Bauindustrie e.V. Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 1965; 5 Jahre Betriebswirtschaftliches Institut der Westdeutschen Bauindustrie, Aufgaben und Ergebnisse, Düsseldorf 1969, S. 29 ff.

Schaubild 15:

Die Systematik der Hochbaumarktstatistik



Quelle: Lucadou, Emil von, Statistiken des Baumarktes und ihre Probleme, in: Das Baugewerbe, 43. Jg., 1963, Heft 22, S. 1504, Bauunternehmen und Baumarkt in der Statistik, a.a.O.

Unter den von der Vielzahl der baugewerblichen und bauindustriellen Verbände geführten Statistiken sind der Produktionsindex des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M., sowie die in eine Anfragen- und Submissionsstatistik zerfallende Baumarktstatistik der Wirtschaftsvereinigung Bauindustrie Nordrhein-Westfalen e.V., Düsseldorf, hervorzuheben.

Als im wesentlichen von Wirtschaftsforschungsinstituten geführte Statistiken wurden insbesondere die dem Ifo-Institut zuzurechnende, im Rahmen des Konjunkturtests veröffentlichte Statistik der Auftragsbestände, die Statistik der witterungsbedingten Störungen, der Investitionsbericht sowie die Ifo-Bauprognose, als vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung e.V., Berlin, erstellte Statistiken vor allem die Bauvolumenrechnung registriert.

Obwohl "das angeführte /statistische/ Instrumentarium bei sinnvoller Handhabung eine durchaus fundierte Beobachtung und Beurteilung der .. Baunachfrage erlaubt"[1], erscheint es in Anbetracht "der Vielzahl der Zusammenhänge innerhalb des Wirtschaftsgeschehens und der starken Abhängigkeit des Baumarktes von den verschiedensten Faktoren"[2] geboten, diesen Quellenkatalog, zumal ihm Angaben über die für den Bauunternehmer besonders relevante regionale Entwicklung und Absatzprognose nur in Grenzen entnommen werden können, bei der Bearbeitung betriebsindividueller Aufgabenstellungen "durch diverse andere Statistiken und Marktdatenanalysen zu ergänzen"[3].

B. Die kooperative Durchführung von Marktanalysen auf Verbandsebene

Angesichts der klein- und mittelbetrieblichen Struktur des Baugewerbes und der damit verbundenen technischen, finan-

1) Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., aaO, S. 93.
2) Ebenda.
3) Ebenda (Sperrschrift vom Verfasser).

ziellen und personellen Schwierigkeiten der organisatorischen Durchführung von Marktforschungsaufgaben für das e i n z e l n e Bauunternehmen liegt - oft auch i.S. einer zweckmäßigen Arbeitsteilung - der Gedanke einer k o o p e r a t i v e n Wahrnehmung der Marktforschungsfunktion i.S. eines "Verbund-Marketing"[1] innerhalb der Bauwirtschaft nahe, zumal hierzu ja, auch wenn das in diesem Zusammenhang notwendige Maß an partnerschaftlichem Denken nicht immer erkennbar ist und eine gewisse Konkurrenzfurcht dem hemmend im Wege steht, in Form der vorerst auf technischem Gebiet vielfach praktizierten "Arbeitsgemeinschaften" bereits gewisse Ansatzpunkte bestehen. Die Ausgliederung der Marktforschungsfunktion aus dem Unternehmen und ihre Delegation auf den Verband sollte sich dabei allerdings lediglich auf die technische D u r c h f ü h r u n g von Marktanalysen beziehen, die unternehmenspolitische A u s w e r t u n g ihrer Ergebnisse verbleibt naturgemäß beim Unternehmer.

Die bisher einzige und in nennenswertem Umfang praktizierte Form einer Gemeinschaftsmarktforschung findet sich in den entsprechenden Aktivitäten der bauwirtschaftlichen V e r b ä n d e , wie z.B. des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M., sowie des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes e.V., Bonn, als verbandlichen Spitzenorganisationen der industriellen und handwerklichen Bauunternehmen.

Diese äußern sich im konkreten Fall z.B. in der Durchführung von Verbandsseite durchgeführter Erhebungen bei den angeschlossenen Mitgliedsunternehmen oder der Vergabe entsprechender Forschungsaufträge an Wirtschafts- und Marktforschungsinstitute[2], wobei die anfallenden Arbeits-

1) Vgl. Zarth, Rudolf, Verbund-Marketing, Eine Möglichkeit für Klein- und Mittelunternehmen zu erfolgreicher Absatzpolitik, in: Zeitschrift für Markt- und Meinungsforschung, 9. Jg., 1966, Heft 3 und 4, S. 2061.

2) Vgl. hierzu Disch, Wolfgang K.A., Verbandsmarktforschung und wirtschaftswissenschaftliche Forschungsinstitute, in: Wirtschaftsdienst, 41. Jg., 1961, Heft 9, S. IX ff.

ergebnisse den Bauunternehmen in Form von Informationsdiensten zugänglich gemacht werden.

Über die aktuellen Tendenzen auf dem Baumarkt unterrichtet der Hauptverband seine Mitglieder durch eine Fülle der verschiedensten Publikationen, wie beispielsweise den Bauindustriebrief, die Konjunkturausweise und einige Schriftenreihen. Der Zentralverband gibt u.a. das Jahrbuch des Deutschen Baugewerbes, ein umfangreiches, sämtliche bauwirtschaftlich relevanten Fragestellungen behandelndes Kompendium, heraus.

Die kooperative Verbandsmarktforschung in der Bauwirtschaft läßt sich damit nicht nur durch die genannten Schwierigkeiten einer einzelbetrieblichen Organisation der Marktforschung begründen, sondern erscheint aufgrund der besonderen Gesamtmarkt- und Konjunkturverbundenheit dieses Wirtschaftszweiges insbesondere als technisch nur auf diese Weise durchführbare B r a n c h e n marktforschung sinnvoll[1)].

---

1) Vgl. hierzu Disch, Wolfgang K.A., Verbandsmarktforschung und wirtschaftswissenschaftliche Forschungsinstitute, in: Wirtschaftsdienst, 41. Jg., 1961, Heft 9, S. IX ff.

Schlußbetrachtung

Im Rahmen eines zusammenfassenden Rückblicks sei als wesentliches Ergebnis der Untersuchung in Leitsatzform nunmehr folgendes festgehalten:

1. Die Fülle der behandelten Einzelaspekte kann in ihrer Summe unschwer zu dem sich sowohl dem Verständnis des wissenschaftsbezogenen Marktforschers als auch des praxisorientierten Bauunternehmers erschließenden Schema eines Marktforschungskonzepts verdichtet werden, das die mühelose Erfassung und übersichtliche Einordnung der heterogenen Vielfalt baumarktlicher Zusammenhänge in ein klar gegliedertes, erhöhter Marktübersicht durchaus förderliches S y s t e m gestattet.

2. Dabei soll eine Übertragung der grundlegenden Sachverhalte dieses Wirtschaftsbereichs auf den von der Wissenschaft entwickelten B e g r i f f s a p p a r a t der betriebswirtschaftlichen Marktforschung im ersten Teil der Studie die terminologische Konkretisierung und sachliche Klassifizierung empirischer Tatbestände erleichtern.

3. Vom primär i n s t r u m e n t a l e n Charakter der r e i n e n Marktforschungssystematik wird insofern abstrahiert, als das entwickelte Gerüst durch die - in ihrer marktwirtschaftlichen Relevanz oft nur dem Branchenspezialisten erkennbare - Fülle b e i s p i e l h a f t ausgewählter Fakten und Daten ausgefüllt wird, wie sie dem um eine möglichst weitreichende Transparenz sowohl in seinem g l o b a l e n Branchenmarkt als auch dem - etwa seinen Spezialkenntnissen-entsprechenden p a r t i e l l e n Bauspartenmarkt oder infolge seiner Standortgebundenheit besonders relevanten r e g i o n a l e n Absatzmarkt bemühten Bauunternehmer bzw. Marktforscher belangreich erscheinen müssen.

4. Die erdrückende Fülle des hierbei zu berücksichtigenden Materials führte zwangsweise zu einer relativen Weitschweifigkeit der Betrachtung. Diese dürfte sich indessen dadurch rechtfertigen lassen, daß eine sich die umfassenden Informationsmöglichkeiten nicht oder in deutlich minderem Maße nutzbar machende Marktforschung der aus ihren Ergebnissen entwickelten, vor allem als Fazit der Analyse zu interpretierenden Marketingkonzeption ein Operieren im luftleeren Raum zugemutet hätte.

5. Als hilfsreichen Rahmen für die p r a k t i s c h e Realisierung der erarbeiteten Marktforschungskonzeption wurde auf die in Ansätzen skizzierten grundsätzlichen Möglichkeiten für eine entweder vom Einzelunternehmen betriebsintern oder kooperativ auf Verbandsebene zu gestaltende O r g a n i s a t i o n einer Hochbaumarktforschung hingewiesen.

6. Während dabei der von der Marktforschungspraxis für die Durchführung konkreter Analysen entwickelte, unter dem Aspekt der Baumarktuntersuchung jedoch nicht speziell bedeutsame M e t h o d e n k a t a l o g lediglich in einigen grundlegenden Punkten behandelt zu werden brauchte, galt der S y s t e m a t i k der Baumarktstatistik ein besonderes Interesse.

7. Insgesamt ist somit festzustellen, daß insbesondere angesichts der E r s t m a l i g k e i t des Versuchs einer wissenschaftlichen Diskussion des behandelten Problemkreises das Ergebnis der Untersuchung, auch wenn dieses speziell im Hinblick auf die zunächst lediglich in U m r i s s e n dargelegten Möglichkeiten der Konkurrenzforschung, der Marktforschungsorganisation sowie insbesondere auf die zweifellos noch ausbauwürdige I n t e r p r e t a t i o n der gefundenen Lösung gewiß noch manche

Frage offen läßt, doch insofern als nützlicher Beitrag zur marktwissenschaftlichen Durchdringung des Hochbaubereichs verstanden werden kann, als das eingangs fixierte Ziel der Konzipierung einer unter dem betriebswirtschaftlichen Standpunkt für Theorie und Praxis hinreichend praktikablen, auf die spezifischen Bedingtheiten des Hochbaumarktes zugeschnittenen Marktforschungs-s y s t e m a t i k - zumindest in gewissen Grenzen - erreicht worden sein dürfte.

LITERATURVERZEICHNIS

A. Bücher, Abhandlungen und Dissertationen

Adler, Max K., Moderne Marktforschung, Stuttgart 1955

Afheldt, Heik, Infrastrukturbedarf bis 1980, Prognosstudien, Bd. 2, Hrsg. Prognos AG (Basel), Stuttgart - Berlin - Köln - Mainz 1967

Angehrn, Otto, Unternehmer und betriebliche Marktforschung, Zürich und St. Gallen 1954

Beckermann, Theo und Wulff, Meinolf, Entwicklung und Situation des Baumarktes, Nr. 1012 der Forschungsberichte des Landes Nordrhein-Westfalen, Hrsg. Leo Brandt, Köln und Opladen 1961

Behrens, Karl Christian, Demoskopische Marktforschung, 2., überarb. und erw. Auflage, Wiesbaden 1966

Berekoven, Ludwig, Die Werbung für Investitions- und Produktionsgüter, Nürnberg 1961

Berth, Rolf, Marktforschung zwischen Zahl und Psyche. Eine Analyse der befragenden Marktbeobachtung in Westdeutschland, Stuttgart 1959

Bieger - Holzinger - Kainzbauer, Baukooperationsfibel, Anregungen zur zwischenbetrieblichen Zusammenarbeit, Hrsg. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M. 1968

Bihn, Willi R., Kurzfristige Indexziffern der Bauproduktion, Freiburg i.Br. 1961

Christen, Alfred, Bauwirtschaft und Bautätigkeit in der Schweiz (1920 bis 1955), Zürich 1964

Deutsch, Paul, Die Betriebsformen des Einzelhandels. Eine betriebswirtschaftliche Struktur- und Entwicklungsanalyse auf internationaler Ebene, Stuttgart 1968

Derselbe, Konjunktur und Unternehmung, Leipzig 1928

Derselbe, Grundfragen der Finanzierung im Rahmen der betrieblichen Finanzwirtschaft, 2., neu bearb. und erw. Auflage, Wiesbaden 1967

Die Unternehmensorganisation in der Bauindustrie, Hrsg. Wirtschaftsvereinigung Bauindustrie e.V. Nordrhein-Westfalen, Wiesbaden - Berlin - Düsseldorf 1965

Dobner, Dagmar, Struktur und Organisation des Bauhauptgewerbes, Ergebnis einer betriebsvergleichenden Untersuchung, Diss. München 1953

Dressel, Gerhard, Organisation der Bauunternehmung, Grundriß der Baubetriebslehre, Bd. 1, Zürich 1965

Elsner, Helmut, Die Konzentration in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft der Bundesrepublik Deutschland, Diss. Mannheim 1964

Frick, Wilhelm, Der Wohnungsbedarf, Diss. Zürich 1951

Geisser, Heribert O., Marktforschung in der schweizerischen Produktionsgüterindustrie, Freiburg (Schweiz) 1961

Gutenberg, Erich, Grundlagen der Betriebswirtschaftslehre, 1. Bd.: Die Produktion, 8./9. Auflage, Berlin - Göttingen - Heidelberg 1963; 2. Bd.: Der Absatz, 10. Aufl., Berlin - Heidelberg - New York 1967

Derselbe, Untersuchungen über die Investitionsentscheidungen industrieller Unternehmen, Köln und Opladen 1959

Hafner, Siegbert, Die Besonderheiten der Auslandsmarktforschung für Bauleistungen. Ein Beitrag zur Exportmarktforschung, Diss. Münster 1969

Hampe, Asta, Die freie Mietpreisbildung, Stuttgart 1958

Heinen, Edmund, Das Zielsystem der Unternehmung, Wiesbaden 1966

Herding, W., Schmalzl, M., Vertragsgestaltung und Haftung im Bauwesen, München und Berlin 1964

Hereth, Franz und Naschold, Richard, VOB/A - Kommentar, Teil A der Verdingungsordnung für Bauleistungen, 2. Aufl., Wiesbaden und Berlin 1960

Hüttner, Manfred, Grundzüge der Marktforschung, Wiesbaden 1965

Kahn, Hermann und Wiener, Anthony J., Ihr werdet es erleben, Voraussagen der Wissenschaft bis zum Jahre 2000, Wien - München - Zürich 1967

Kapferer, Clodwig und Disch, Wolfgang K.A., Absatzprognose, Köln und Opladen 1966

Dieselben, Kooperative Marktforschung, Köln und Opladen 1965

Katona, George, Das Verhalten der Verbraucher und Unternehmer, Tübingen 1960

Kirner, Wolfgang, Das Bauvolumen der Jahre 1950 bis 1960 in der Bundesrepublik und seine Finanzierung unter besonderer Berücksichtigung des Beitrages öffentlicher Stellen, Sonderhefte Neue Folge, Nr. 57, Reihe A: Forschung, Hrsg. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V., Berlin 1961

Knecht, Albin, Marktforschung für Kunststoff-Produkte im Wohnungsbau, Bern 1964

Knechtel, Erhard, Marktdaten zum Fertigbau, Hrsg. Bundesgemeinschaft Fertigbau im Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M. 1969

Knüvener, Heinz Bernd, Die Problematik der Absatzmarktforschung für Produktivgüter, Diss. Münster 1967

Koch, Helmut, Betriebliche Planung, Grundlagen und Grundfragen der Unternehmenspolitik, in: Die Wirtschaftswissenschaften, Hrsg. Erich Gutenberg, Wiesbaden 1961

Kropff, H.F.J., Motivforschung, Methoden und Grenzen, Essen 1960

Derselbe, Angewandte Psychologie und Soziologie in Werbung und Vertrieb, Stuttgart 1960

Küppers, Theo, Der Baukaufmann, Düsseldorf 1956

Derselbe, Grundzüge der Baubetriebswirtschaft, Diss. München 1953

Küting, Norbert, Die Kapazitätsausweitung der Bauwirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland und ihre Problematik (1949 - 1960), Diss. Bonn 1963

Lindenstruth, Ernst-Ludwig, Marktformen und betriebliche Marktpolitik, Winterthur 1954

Lucadou, Emil von, Struktur und Probleme des Bauhauptgewerbes, Wiesbaden und Berlin 1960

Mellerowicz, Konrad, Unternehmenspolitik, Bd. 2, Freiburg i.Br. 1963

Merk, Gerhard, Wissenschaftliche Marktforschung, Berlin 1962

Meyer, Paul W., Marktforschung, Ihre Möglichkeiten und Grenzen, Düsseldorf 1957

Möller, H., Kalkulation, Absatzpolitik und Preisbildung, Wien 1941

Nieschlag, Robert, Dichtl, Erwin, Hörschgen, Hans, Einführung in die Lehre von der Absatzwirtschaft, Berlin 1968

Opitz, Lieselotte, Prognosen in der Marktforschung, Wiesbaden 1969

Ott, Alfred E., Marktform und Verhaltensweise, Stuttgart 1959

Pfarr, Karlheinz, Die Bauunternehmung, Wiesbaden und Berlin 1967

Predöhl, Andreas, Das Ende der Weltwirtschaftskrise, Hamburg 1962

Siebert, Wilhelm, Die gegenwärtige Lage des Tiefbaus in Schleswig-Holstein. Ein Beispiel für die ökonomischen Bedingungen und Auswirkungen der Durchsetzung des technischen Fortschritts, Diss. Kiel 1959

Schäfer, Erich, Betriebswirtschaftliche Marktforschung, Essen 1955

Derselbe, Grundlagen der Marktforschung, 4., neubearb. und erw. Aufl., Köln und Opladen 1966

Scherhorn, Gerhard, Bedürfnis und Bedarf, Berlin 1959

Schneider, Erich, Einführung in die Wirtschaftstheorie, I. Teil: Theorie des Wirtschaftskreislaufs, 13. durchges. Aufl., Tübingen 1967

II. Teil: Wirtschaftspläne und wirtschaftliches Gleichgewicht in der Verkehrswirtschaft, 10., verbesserte Aufl., Tübingen 1965

Schnutenhaus, Otto R., Absatzpolitik und Unternehmensführung, Freiburg i.Br. 1961

Schoen, Hans-Dieter, Bauwirtschaft und Konjunktur, Bd. I, Diss. Innsbruck 1959

Schröder, Dieter, Strukturwandel, Standortwahl und regionales Wachstum, Prognosstudien, Bd. 3, Hrsg. Prognos AG (Basel), Stuttgart - Berlin - Köln - Mainz 1968

Schweizer, Otto, Abgrenzung des Wohnungsbedarfs bis 1980, Stuttgart 1956

Stackelberg, Heinrich von, Grundlagen der theoretischen Volkswirtschaftslehre, 2. Aufl., Tübingen und Zürich 1951

Uebe, Wolfgang, Industriestruktur und Standort, Prognosstudien, Bd. 1, Hrsg. Prognos AG (Basel), Stuttgart - Berlin - Köln - Mainz 1967

Vershofen, Wilhelm, Die Marktentnahme als Kernstück der Wirtschaftsforschung, Neuausgabe des ersten Bandes des Handbuchs der Verbrauchsforschung, Berlin und Köln 1959

Weinberger, Bruno und Elsner, Hermann, Investitionsbedarf der Gemeinden 1966 bis 1975, Stuttgart und Köln 1967

Welp, Hubert, Das Wirtschaftsleben der Stadt Münster (Westfalen) in seiner räumlichen Struktur - eine Analyse und Synthese, Diss. Münster 1963

B. Zeitschriftenaufsätze, Beiträge in Sammelwerken und Festschriften

Angehrn, Otto, Markttransparenz und Marktforschung, in: Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik, 86. Jg., 1950, Heft 2, S. 161 ff.

Derselbe, Unternehmer-Erfahrung und Marktforschung, in: Zeitschrift für Markt- und Meinungsforschung, 6. Jg., 1962/63, Heft 1, S. 1379 ff.

Arndt, Klaus-Dieter, Die Bauvolumen-Rechnung und ihre aktuelle Bedeutung, in: Die Bauwirtschaft, 12. Jg., 1958, Heft 11, S. 319 ff.

Derselbe, Das Bauvolumen von morgen, in: Die Bauwirtschaft und die Hochkonjunktur, Hrsg. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M. 1961, S. 33 ff.

Derselbe, Beitrag zur Ermittlung des Bauvolumens im Bundesgebiet, in: Vierteljahreshefte zur Wirtschaftsforschung, Jg. 1951, Heft 4, S. 319 ff.

Auffermann, J.D. und Stosch, A. von, Der Betriebsvergleich in der Bauindustrie, in: Die Bauwirtschaft, 14. Jg., 1960, Heft 21, S. 473 f.

Aule, Olgred, Im Schatten der Exportkonjunktur. Die Bauwirtschaft um die Jahreswende 1968/69, in: Die Bauwirtschaft, 22. Jg., 1968, Heft 51/52, S. 1320

Derselbe, Methoden und Techniken der institutionellen Marktforschung in der Bauwirtschaft, in: Wohnungsbestandspolitik und Marktforschung, Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 70, S. 139 ff.

Derselbe, Optimaler Winterbau, in: Die Bauwirtschaft, 21. Jg., 1967, Heft 47, S. 1079 ff.

Derselbe, Konjunkturbelebung - aber nicht nach Maß, in: Baupraxis, 20. Jg., 1968, Heft 10, S. 25 ff.

Aule, Olgred, Monschaw, Bernd von, Lindlbauer, Jürg-Dieter, Bauwetter kann gemessen werden, in: Die Bauwirtschaft, 22. Jg., 1968, Heft 17, S. 440 ff.

Dieselben, Entwicklungstendenzen der Bautätigkeit bis 1977, in: Die Bauwirtschaft, 21. Jg., 1967, Heft 33, S. 768 ff.

Bartels, Hildegard und Oppermann, Willi, Die Anlageninvestitionen von 1950 bis 1960, in: Wirtschaft und Statistik, 14. Jg., 1962, Heft 6, S. 311 ff.

Bartels, Hildegard, Raabe, Karl-Heinz, Schörry, Otto, u.a., Die Neuberechnung des Sozialprodukts für die Bundesrepublik Deutschland, in: Wirtschaft und Statistik, 9. Jg., 1967, Heft 3, S. 144.

Bartels, Hildegard, Hamer, Günter u.a., Das Sozialprodukt in den Jahren 1950 bis 1962, in: Wirtschaft und Statistik, 5. Jg., 1963, Heft 10, S. 575 ff.

Baumgarten, Claudio, Marketing in der Bauwirtschaft, in: Der Betriebsberater, 19. Jg., 1965, Heft 2, S. 26 ff.

Beckendorf, Helmut, Im Dschungel der regionalen Strukturpolitik, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 17. Juli 1969, Nr. 162, S. 13

Becker, Horst, Fertigteilbau für Mehrfamilienhäuser, in: Bundesbaublatt, 17. Jg., 1968, Heft 8, S. 349 ff.

Behrens, Karl Christian, Die Stellung der betriebswirtschaftlichen Marktforschung in der Betriebshierarchie, in: forschen, planen, entscheiden, Zeitschrift für praktische Marktforschung, 2. Jg., 1966, Heft 2, S. 34 f.

Bellemann, Walter, Die Bedeutung der Marktforschung für die Unternehmenspolitik, in: Wohnungsbestandspolitik und Marktforschung, Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 70, 1968, S. 125 ff.

Bickel, Wilhelm, Wohnungsbedarf und Wohnungsproduktion in Vergangenheit und Zukunft, in: Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik, 95, Jg., 1959, Heft 2, S. 161

Bittner, Horst, Marktforschung - ein Instrument der Unternehmensführung, in: Der Marktforscher, 11. Jg., 1967, Heft 1, S. 2 ff.

Bopp, E., Im Landwirtschaftsbau ist der Baubedarf noch lange nicht gedeckt, in: Bau und Bauindustrie, 13. Jg., 1960, Heft 10/2, S. 655 f.

Derselbe, Zur Abgrenzung von Bauindustrie und Bauhandwerk, in: Die Bauwirtschaft, 16. Jg., 1962, Heft 5, S. 104 ff.

Bopp, E., Frey, H., Vieten, G., Marktforschung in der Bauindustrie, in: Baupreis und Baumarkt, Hrsg. Theo Küppers, Wiesbaden und Berlin 1962, S. 45 ff.

Born, Dietrich, Entwicklung von Investitionen und Betriebsorganisation in rheinischen Betrieben, in: Berichte über Landwirtschaft, Hrsg. Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bd. 45, 1967, Heft 4, S. 440 ff.

Boustedt, Olaf, Die Stadregionen und ihre Bedeutung für die Marktforschung, in: GFM - Mitteilungen zur Markt- und Absatzforschung, 14. Jg., 1968, Heft 3, S. 65 ff.

Derselbe, Die großstädtischen Agglomerationen in der Bundesrepublik Deutschland, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 20. Jg., 1967, Heft 10, S. 309 ff.

Brecht, Julius, Art. Wohnungsgemeinnützigkeit, in: Handwörterbuch des Städtebaus, Wohnungs- und Siedlungswesens, Hrsg. Hermann Wandersleb, Bd. III., Stuttgart 1959, S. 1732 ff.

Brüggemann, Josef, Der Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen: Seine Aufgaben und Ziele bei der Wohnversorgung breiter Bevölkerungsschichten, in: Verbände der Wohnungswirtschaft, Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Wohnungs- und Siedlungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 59, 1964, S. 9 ff.

Derselbe, Die Wohnungswirtschaft vor neuen Aufgaben und Problemen, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 18. Jg., 1965, Heft 1, S. 3.

Derselbe, Der Wohnungsbedarf, in: IV. Königsteiner Gespräch - Referate, Bonn 1965, S. 1 ff.

Brüggemann, F.H., Baumarkt - Enfant terrible der Marktwirtschaft? Versuch einer Diagnose mit Anregungen für eine Therapie, in: Baupreis und Baumarkt, Hrsg. Theo Küppers, Wiesbaden und Berlin 1962, S. 13 ff.

Buchenroth, Günter, Baukonjunktur gut, alles gut, in: Industriekurier vom 29. Juli 1967, Nr. 113, S. 7

Bucher, Ewald, Fragen der künftigen Wohnungsbaufinanzierung, in: Bundesbaublatt, 15. Jg., 1966, Heft 2, S. 52 ff.

Buhling, Bode, Allheilmittel Fertigbau?, in: Das Baugewerbe, 44. Jg., 1964, Heft 9, S. 676 ff.

Bulach, Karl, Marktforschung für Investitionsgüter, in: Absatzwirtschaft, Hrsg. Bruno Hessenmüller und Erich Schnaufer, Baden-Baden 1964, S. 223 ff.

Burbaum, Heinz, Betriebsvergleiche Baugewerbe, in: Das Baugewerbe, 48. Jg., 1968, Heft 11, S. 692 ff. und Heft 17, S. 1084 ff.

Campe, Klaus von, Das landwirtschaftliche Bauaufkommen zwischen den Mühlsteinen der Statistik, in: Beton, Herstellung, Verwendung, Jg. 1960, S. 236 ff.

Crisp, Richard D., Organisation der Marketingarbeit, in: Praxis des Marketing, Düsseldorf 1961, S. 175 ff.

de le Roi, Rudolf, Brüggemann, Franz Hartwig, Die Industrie der wandernden Fabriken. Schriftenreihe des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V., Heft 10, Frankfurt a.M. 1959

Deutsch, Paul, Entwicklungstendenzen der Betriebswirtschaftslehre im Zeichen des technischen Fortschritts, in: Zeitschrift für Betriebswirtschaft, 26. Jg., 1956, Heft 9, S. 477 ff.

Derselbe, Der Zucker als Gegenstand des Welthandels und der Weltmarktbeobachtung, in: Zeitschrift für handelswissenschaftliche Forschung, 11. Jg., 1959, Heft 3, S. 1 ff.

Derselbe, Problemstellung der betriebswirtschaftlichen Marktforschung, in: Gegenwartsfragen der Unternehmung, Festschrift zum 70. Geburtstag von Fritz Henzel, Hrsg. Bernhard Bellinger, Wiesbaden 1961, S. 41 ff.

Disch, Wolfgang K.A., Möglichkeiten und Grenzen einer Verbandsmarktforschung, in: GFM-Mitteilungen zur Markt- und Absatzforschung, 10. Jg., 1964, S. 15 ff.

Derselbe, Verbandsmarktforschung und wirtschaftswissenschaftliche Forschungsinstitute, in: Wirtschaftsdienst, 41. Jg., 1961, Heft 9, S. IX ff.

Derselbe, Aufgaben der Unternehmerverbände in der Marktforschung, in: Marktforschung im Unternehmen, Heft 5, 1. Jg., S. 77 ff.

Derselbe, Verbände in der Marktforschung, in: Wirtschaftsdienst, 41. Jg., 1961, Heft 9, S. V f.

Dörfelt-Claus, H., 151 300 Wohnungen fertiggestellt, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 21. Jg., 1968, Heft 2, S. 33 f.

Derselbe, Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, Leistungen und Aufgaben, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 17. Jg., 1964, Heft 9, S. 273

Dreus, Gerda, Wandlungen und Umschichtungen in der Betriebsgrößen-Struktur der Landwirtschaft der Bundesrepublik Deutschland von 1882 - 1963, in: Berichte über Landwirtschaft, Hrsg. Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bd. 43, 1965, Heft 1, S. 253 ff.

Droeven, Florent, Zum Problem der Berechnung des Wohnungsbedarfs, in: Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik, 92. Jg., 1956, Heft 1, S. 98 ff.

Duwendag, Dieter, Kapitalmarkt - Baumarkt - Bauinvestitionen: Interdependenzen, in: Wohnungs- und Städtebau in der Konjunktur, Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 68, 1968, S. 38 ff.

Duwendag, Dieter, Wie zinsempfindlich sind Bauherren?, in: Der Volkswirt, 21. Jg., 1967, Heft 25, S. 1208 f.

Derselbe, Der "unvollkommene" Wohnungsmarkt, in: Die Anzeige, 43. Jg., 1967, Heft 15, S. 23 f.

Derselbe, Die Methoden der künftigen Wohnungsbauförderung durch die öffentliche Hand: Objekt- oder Individualsubvention, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 20. Jg., 1967, Heft 5, S. 137 ff.

Ehrenberg, Herbert, Bauwirtschaft und Konjunktur, in: Der Baumarkt, Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 67, 1967, S. 89 ff.

Eichholz, Reinhold E., Stellung und Aufgaben quantitativer Absatzmarktforschung, in: Der Marktforscher, 12. Jg., 1968, Heft 8, S. 206 ff.

Derselbe, Die Marktforschung im Dienste des Marketing für Produktivgüter, in: Der Marktforscher, 12. Jg., 1968, Heft 3, S. 72 ff.

Enderlein, Kurt, Art. Verdingungsordnung für Bauleistungen, in: Handwörterbuch des Städtebaues, Wohnungs- und Siedlungswesens, Hrsg. Hermann Wanderleb, 3. Bd., Stuttgart 1959, S. 1493 ff.

Derselbe, Art. Ausbau, in: Handwörterbuch des Städtebaues, Wohnungs- und Siedlungswesens, Hrsg. Hermann Wandersleb, 1. Bd., Stuttgart 1959, S. 86

Derselbe, Art. Rohbau, in: Handwörterbuch des Städtebaues, Wohnungs- und Siedlungswesens, Hrsg. Hermann Wandersleb, 3. Bd., Stuttgart 1959, S. 1265

Fey, Walter, Die Wohngelegenheiten in der Bundesrepublik, in: Bundesbaublatt, 18. Jg., 1969, Heft 1, S. 9 ff.

Derselbe, Art. Objektiver Wohnungsbedarf, in: Handwörterbuch des Städtebaues, Wohnungs- und Siedlungswesens, Hrsg. Hermann Wandersleb, 3. Bd., Stuttgart 1959, S. 1701 ff.

Derselbe, Tendenzen und Merkmale des Wohnungsbaues 1967 und Vorschau auf 1968, in: Bundesbaublatt, 17. Jg., 1968, Heft 5, S. 211 ff.

Derselbe, Entwicklungstendenzen am Baulandmarkt und bei den Baulandpreisen, in: Bundesbaublatt, 15. Jg.,1966, Heft 3, S. 97 ff.

Derselbe, Umsatzschrumpfungen am Baulandsmarkt, in: Bundesbaublatt, 17. Jg., 1968, Heft 4, S. 158 ff.

Filusch, Bernhard, Die konjunkturelle Situation in der Bundesrepublik im Herbst 1966, in: Die Bauwirtschaft im Wandel der Konjunktur, Hrsg. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M. 1966, S. 35 ff.

Fischer, Marianne und Meyer, Willi, Marketing-Daten: Zentrale Informationssteuerung, in: Marketing-Journal, 1. Jg., 1968, Heft 2, S. 81 ff.

Flender, August, Neuordnung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft, in: Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft, 16. Jg., 1963, Heft 10, S. 325 ff.

Flögel, Herbert, Konkurrenzforschung als unternehmerische Aufgabe, in: Der Marktforscher, 9. Jg., 1965, Heft 3, S. 112 ff.

Fratz, Emil, Betriebswirtschaftliche Marktforschung für Produktivgüter, Methoden und Beispiele, in: IFO-Studien, 3. Jg., 1957, S. 51 ff.

Frey, Herbert, Die Finanzierung des Wohnungsbaues in der Bundesrepublik, in: Die Bauwirtschaft, 18. Jg., 1964, Heft 41, S. 1066 ff.

Derselbe, Zur Unternehmensorganisation in der Bauindustrie, in: Die Bauwirtschaft, 19. Jg., 1965, Heft 40, S. 1171 ff.

Frommhold, H., Art. Wohnungsunternehmen, in: Bauwörterbuch, Begriffsbestimmungen aus dem Bauwesen, Düsseldorf 1967, S. 266

Derselbe, Art. Ausbau, in: Bauwörterbuch, Begriffsbestimmungen aus dem Bauwesen, Düsseldorf 1967, S. 19

Derselbe, Art. Rohbauabnahme, in: Bauwörterbuch, Begriffsbestimmungen aus dem Bauwesen, Düsseldorf 1967, S. 194

Derselbe, Art. Bauwirtschaft, in: Bauwörterbuch, Begriffsbestimmungen aus dem Bauwesen, Düsseldorf 1967, S. 41

Derselbe, Art. Hochbau, in: Bauwörterbuch, Begriffsbestimmungen aus dem Bauwesen, Düsseldorf 1967, S. 126

Fürst, Gerhard, Reichen die Informationen über den Konjunkturverlauf aus?, in: Der Volkswirt, 21. Jg., 1967, Heft 51/52, S. 2853 ff.

Geisser, Gerhard, Art. Unternehmenstypen in der Wohnungswirtschaft, in: Handwörterbuch des Städtebaues, Wohnungs- und Siedlungswesens, Hrsg. Hermann Wandersleb, 3. Bd., Stuttgart 1959, S. 1480 ff.

Gerland, Erwin, Art. Bauwirtschaft, in: Handwörterbuch des Städtebaues, Wohnungs- und Siedlungswesens, Hrsg. Hermann Wandersleb, 1. Bd., Stuttgart 1959, S. 256 ff.

Gerland, Erwin, Das Ärgernis der Baupreise, in: Der Volkswirt, 19. Jg., 1965, Heft 49, S. 2658

Derselbe, Das Baurisiko wächst, in: Der Volkswirt, 21. Jg., 1967, Beiheft zu Nr. 14, S. 4

Gerth, Ernst, Voraussetzungen, Möglichkeiten und Grenzen der Marktforschung für Klein- und Mittelbetriebe, in: Der Marktforscher, 7. Jg., 1963, Heft 4, S. 99 ff.

Grosser, J.F., Meisterschaft auch im Wettbewerb, Absatzförderung durch Marktansprache in der Bauwirtschaft, in: Wirtschaft und Verwaltung, 66. Jg., 1967, Heft 1, S. 5 ff.

Goldack, Günter, Stabilisierung durch Marktforschung, in: Der Marktforscher, 12. Jg., 1968, Heft 1, S. 21 f.

Grün, Karl, Herr im eigenen Haus, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 27. Mai 1967, Nr. 120, S. 5

Grünwald, Rolf, Beiträge zur Absatzforschung, in: Beiträge zur Markt- und Verbrauchsforschung, Heft 2, Wien 1961, S. 12 ff.

Derselbe, Die Methoden der Marktforschung in der Produktionsgüter-Wirtschaft, in: Der Marktforscher, 6. Jg., 1962, Heft 6, S. 206 ff.

Gutenberg, Erich, Betriebliche Entscheidungen als Gegenstand der neueren Betriebswirtschaftslehre, in: Der Marktforscher, 2. Jg., 1962, Heft 6, S. 69 ff.

Häfner, Kurt, Die Landwirtschaft in der Wirtschaftsstatistik, in: Allgemeines Statistisches Archiv, 51. Bd., 1967, Heft 2/3, S. 258 ff.

Haeger, Horst G., Wie kann ein Bauunternehmen wirksam für sich werben?, in: Baumarkt, 66. Jg., 1967, Heft 30, S. 1427 ff.

Hamer, Günter u.a., Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen 1967, in: Wirtschaft und Statistik, 20. Jg., 1968, Heft 2, S. 68 ff.

Hamacher, Erich, Zur wirtschaftspolitischen Bedeutung von Bauzeitplänen und mehrjährigen Bauprogrammen, in: Straßenbau-Technik, Jg. 1967, Heft 12, S. 787

Derselbe, Bund läßt sich in die Baukarten gucken, in: Die Bauwirtschaft, 21. Jg., 1967, Heft 15, S. 332 f.

Hartenstein, Wolfgang, Die Anziehungskraft der großen Stadt, in: Raum und Siedlung, Jg. 1967, Heft 11, S. 261 ff.

Haseloff, Walter, Marktforschung und unternehmerische Entscheidungsplanung, in: GFM-Mitteilungen zur Markt- und Absatzforschung, 11. Jg., 1965, Heft 1, S. 12 ff.

Hauff, Manfred G., Theorie und Praxis wohnungswirtschaftlicher Marktforschung, in: Wohnungsbestandspolitik und Marktforschung. Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 70, 1968, S. 91 ff.

Derselbe, Einführung in das Gebiet und die Technik der Marktforschung, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 21. Jg., Heft 5, S. 133 ff.

Hendriks, A., Probleme der Bauwirtschaft in einer wachsenden Wirtschaft, in: Bauforschung, Hrsg. Schweizerische Gesellschaft für Koordination und Förderung der Bauforschung, Zürich 1965, S. 52 ff.

Hentze, Joachim, Marktforschung auch für die Bauwirtschaft, in: Die Bauwirtschaft, 14. Jg., 1960, Heft 30, S. 674 f.

Herlemann, H.-H., Art. Landwirtschaftliche Marktordnung, in: Handwörterbuch der Sozialwissenschaften, Bd. 6, Stuttgart - Tübingen - Göttingen 1961, S. 493

Hessing, Franz-Josef, Brutto-Inlandsprodukt 1961 im regionalen Vergleich, in: Bundesbaublatt, 12. Jg., 1963, Heft 9, S. 101 ff.

Heuer, Gerd F., Marktanalyse und Marktbeobachtung, in: Zeitschrift für Markt- und Meinungsforschung, 3. Jg., 1959/60, Heft 2, S. 648 ff.

Heuer, Jürgen H.B., Der Wohnungsmarkt als Funktion von Miete und Einkommen, in: Wohnungsmarkt und Wohnungsbedarf, Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 62, 1966, S. 20 ff

Derselbe, Neue Probleme und Aufgaben im werksgeförderten Wohnungsbau, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 20. Jg., 1967, Heft 12, S. 373 ff.

Derselbe, Marktforschung als Aufgabe, in: Wohnungsmarkt und Wohnungsbedarf-Beiträge zur Marktforschung, Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 62, 1966, S. 7 f.

Derselbe, Der Standort des Wohnungsbaues im Rahmen der Stadt- und Regionalplanung unter besonderer Berücksichtigung der Stadterneuerung, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 21. Jg., 1968, Heft 8, S. 227 ff.

Derselbe, Preisbildung auf dem Baumarkt, in: Der Baumarkt, Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 67, 1967, S. 25 ff.

Hilpert, Friedrich und Bosch, Karin, Subjektive und objektive Faktoren der Investitionsneigung landwirtschaftlicher Betriebe, in: GFM-Mitteilungen zur Markt- und Absatzforschung, 1967, Heft 1, S. 80 ff.

Hoffmann, Ulrich, Struktur und Wachstum der öffentlichen Investitionen, in: Wirtschaftskonjunktur, 19. Jg., 1967, Heft 2, S. 34 ff.

Hollenberg, Wilfried A., Der Familienwohnungsbedarf ausländischer Arbeitnehmer, in: Bundesbaublatt, 14. Jg., 1965, Heft 5, S. 218 ff.

Derselbe, Der Wohnungsbedarf ausländischer Arbeitnehmer in Nordrhein-Westfalen, in: Bundesbaublatt, 17. Jg., 1968, Heft 7, S. 302 ff.

Holm, Karl-Friedrich, Neue Schwerpunkte in der Marktforschung, in: GFM-Mitteilungen zur Markt- und Absatzforschung, 7. Jg., 1961, Heft 3, S. 82 ff.

Hückstedt, Erich, Diagnose, Prognose, Projektion und Perspektive, Wert und Unwert wirtschaftspolitischer Voraussagen als Entscheidungshilfen für Unternehmer, in: Die Bauwirtschaft, 22. Jg., 1968, Heft 17, S. 435 ff.

Derselbe, Kooperation als verbandspolitische Aufgabe, in: Die Bauwirtschaft, 20. Jg., 1966, Heft 17, S. 399 ff.

Hüfner, Willi, Der Beitrag der Statistik zur Vorausschätzung regionaler Entwicklungen, in: Allgemeines Statistisches Archiv, 51. Bd., Heft 1, S. 68 ff.

Hundhausen, Carl, Marktforschung als Grundlage der Absatzplanung, in: Zeitschrift für Betriebswirtschaft, 22. Jg., 1952, Heft 12, S. 685 ff.

Hunscha, Kurt, Die Dynamik des Baumarktes in der Vorkriegszeit, in: Vierteljahreshefte zur Konjunkturforschung, Sonderheft 17, Berlin 1930, S. 44 ff.

Janssen, Fertigteilbau, Faktor der Marktwirtschaft - Faktor des technischen Fortschritts, in: Baupraxis, 20. Jg., 1968, Heft 2, S. 14 f.

Jaschinski, Heinrich, Wohnungsneubau und kaufkräftige Nachfrage, Referat anläßlich der Jahreshauptversammlung am 29./30. April 1965 der Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Hamburg 1965

Derselbe, Die Finanzierung des Wohnungsbaues im Wandel der Zeit - ihre Grundlagen und Probleme, in: Wohnungsbaufinanzierung, Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen, der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 58, 1964, S. 9 ff.

Julitz, Lothar, Staat und Städte werben um Giganten, in: Industriekurier vom 27. September 1969, Nr. 147, S. 6

Kähding, Edmund, Entwicklung und Tendenzen in der Bauwirtschaft, in: Das Baugewerbe, 43. Jg., 1968, Heft 21, S. 1438 ff.

Katona, George, Welche konjunkturellen Impulse gehen vom Verhalten des Unternehmers und Verbrauchers aus?, in: Der Volkswirt, 21. Jg., 1967, Heft 51/52, S. 2858

Kayser, Wolfgang, Möglichkeiten und Grenzen langfristiger Vorausschau im Agrarbereich, in: Der langfristige Kredit, 16. Jg., 1965, Folge 21/22, S. 585 ff.

Kienbaum, Gerhard, Wandel des Baugewerbes in technischer und wirtschaftlicher Sicht, in: Baumarkt, 64. Jg., 1965, Heft 51/52, S. 3290 ff.

Killias, L., Der Begriff der Produktionsgüter in der Marktforschung, in: Der Marktforscher, 4. Jg., 1964, Heft 3, S. 86 ff.

Kiock, Ernst, Objekt- und Unternehmensfinanzierung im Strukturwandel der Wohnungswirtschaft, in: Wohnungsbaufinanzierung, Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 58, S. 48 ff.

Kirner, Wolfgang, Zur Entwicklung des Ausbauvolumens, in: Baumarkt, 62. Jg., 1963, Heft 49, S. 3015 ff.

Klanfer, Jules, Paris im Jahre 2000, Wirtschaft und Marktforschung vor den Problemen der Stadt der Zukunft, in: Der Marktforscher, 10. Jg., 1966, Heft 4, S. 118 ff.

Klein, A., Die Wohnungsbaufinanzierung im Jahre 1967, in: Bundesbaublatt, 17. Jg., 1968, Heft 4, S. 150 ff.

Knechtel, Erhard, Veranschlagte Baukosten sind keine Preise, in: Die Bauwirtschaft, 21. Jg., 1967, Heft 10, S. 227 ff.

Derselbe, Die Bauinvestitionen in der Deutschen Wirtschaft von 1950 bis 1960, in: Die Bauwirtschaft, 16. Jg., 1962, Heft 44, S. 1144 ff.

Derselbe, Statistik über Umfang und Struktur des Fertigbaus, in: Die Bauwirtschaft, 19. Jg., 1965, Heft 36, S. 1068 f. und Heft 42, S. 1220 ff.

Derselbe, Regionale Unterschiede der Bauintensität, in: Die Bauwirtschaft, 21. Jg., 1967, Heft 34, S. 791 ff.

Derselbe, Umfang und Entwicklung des Fertigteilbaus im Jahre 1967, in: Bundesbaublatt, 17. Jg., 1968, Heft 8, S. 346 ff.

Kneschaurek, Francesco, Möglichkeiten und Grenzen der langfristigen Wirtschaftsprognose, in: Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik, 96. Jg., 1960, S. 421 ff.

Knierim, Herbert, Kooperation der mittelständischen Bauwirtschaft vollzog sich, in: Baumarkt, 64. Jg., 1965, Nr. 30, S. 2009 ff.

Koch, Waldemar, Betriebswirtschaftliche Marktforschung, in: Der Volkswirt, 9. Jg., 1955, Heft 46, S. 14

Kock, Werner, Art. Freie Wohnungsunternehmen, in: Handwörterbuch des Städtebaues, Wohnungs- und Siedlungswesens, Hrsg. Hermann Wandersleb, 3. Bd., S. 1762 ff.

König, Gerd, Öffentliche Hochbauten in Vorfertigung, in: Die Bauwirtschaft, 20. Jg., 1966, Heft 20, S. 516 ff.

Koller, S., Schubnell, H., Schwarz, K., Sperling, H., Das Programm der Volks- und Berufszählung 1961, in: Wirtschaft und Statistik, 13. Jg., 1961, Heft 4, S. 212 f.

Krahe, Walter, Die Funktionen des Wohnungsmarktes bei freier Marktwirtschaft, in: Wohnungsmarkt und Wohnungsbedarf, Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 62, 1966, S. 9 ff.

Krause, Klaus Peter, Wie viele sind 1980 noch Bauern?, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 26. Februar 1970, Nr. 48, S. 13

Derselbe, Agrarpolitik - ein hoffnungsloser Fall?, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 1. Februar 1969, Nr. 27, S. 17

Krilitz, Kurt, Makler denken an das Gemeinschaftsgeschäft, in: Handelsblatt vom 20./21. Januar 1967, Nr. 15, S. 12

Küppers, Theo, Der Weg zur Partnerschaft auf dem Baumarkt, in: Baupreis und Baumarkt, Hrsg. Theo Küppers, Wiesbaden und Berlin 1962, S. 156 ff.

Derselbe, Grundlagen der Preispolitik, in: Der Bauunternehmer zwischen Kosten und Preis, Hrsg. Wirtschaftsvereinigung Bauindustrie e.V., Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 1964, S. 9 ff.

Lamberts, Willi, Die voraussichtliche Entwicklung des Bauvolumens in der Bundesrepublik Deutschland bis zum Jahre 1970, in: Mitteilungen des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung, 14. Jg., 1963, Heft 6, S. 113 ff.

Lauritzen, Lauritz, Die Wohnungsbestandspolitik im Rahmen der wohnungspolitischen Konzeption, in: Wohnungsbestandspolitik und Marktforschung, Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 70, 1968, S. 7 ff.

Derselbe, Die Stadterneuerung und die Zukunft der Stadt, in: Bundesbaublatt, 16. Jg., 1967, Heft 9, S. 429

Laux, H., Einsatz von Bausparmitteln im unternehmerischen Wohnungsbau, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 21. Jg., 1968, Heft 3, S. 77 ff.

Leffson, Ulrich, Elastizität und Beeinflussungsmöglichkeiten der Nachfrage, in: Der Markenartikel, Jg. 1957, Heft 10, S. 521 ff.

Lowinski, Leonhard, Die Kirchen und das Wohnungswesen, in: Verbände der Wohnungswirtschaft, Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 59, 1964, S. 55 ff.

Lucadou, Emil von, Das Bauvolumen, in: Die Bauwirtschaft, 9. Jg., 1955, Heft 42, S. 1151

Derselbe, Wohnungsbestand und Wohnungsbau, in: Die Bauwirtschaft, 19. Jg., 1964, Heft 40, S. 1167 ff.

Derselbe, Statistiken des Baumarktes und ihre Probleme, in: Das Baugewerbe, 43. Jg., 1963, Heft 22, S. 1504 ff.

Derselbe, Kommunale Bauausgaben, in: Die Bauwirtschaft, 22. Jg., 1968, Heft 6, S. 134

Lücke, Paul, Bauforschung und Fertigbau, in: Baumarkt, 64. Jg., 1965, Heft 34, S. 2233 ff.

Meffert, Heribert, Interview mit der Zeitschrift "Absatzwirtschaft", 12. Jg., 1969, Heft 17, S. 6 ff.

Merk, Gerhard, Betriebswirtschaftliche Marktforschung?, in: Der Marktforscher, 9. Jg., 1965, Heft 5, S. 122 ff.

Meyer-Keller, Georg, Betriebswirtschaftliche Folgerungen aus der Industrialisierung des Bauwesens, in: Die Unternehmung im Strukturwandel der Wirtschaft, Hrsg. Deutsche Gesellschaft für Betriebswirtschaft, Berlin 1967, S. 9 ff.

Montaner, Antonio, Art. Bedürfnis, in: Handwörterbuch der Betriebswirtschaftslehre, Bd. I, 3O., neu bearb. Auflage, Stuttgart 1956, Sp. 563

Müller, Gerhard, Der Begriff "Umsatz" in der Bauindustrie, in: Die Bauwirtschaft, 21. Jg., 1967, Heft 9, S. 192 f.

Müller, Heinz, Entwicklungsperspektive der Bauwirtschaft, in: Die Bauwirtschaft, 18. Jg., 1964, Heft 19, S. 465 f.

Müller-Link, Peter-Heinz, Die Stadt und ihr Umland - Zustand und Entwicklung, in: Bundesbaublatt, 12. Jg., 1963, Heft 9, S. 427 ff.

Neubeck, Günter, Aktuelle Aufgaben der primär-statistischen Produktionsgüter-Marktforschung, in: Der Marktforscher, 7. Jg., 1963, Heft 2, S. 33 ff.

Oerding, R., Organisatorische Voraussetzungen für die optimale Wirksamkeit der betrieblichen Marktforschung, in: Der Marktforscher, 5. Jg., 1961, Heft 6, S. 63 f.

Offers, K., Wohnungsbau und Wohnungspolitik in der Bundesrepublik, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 20. Jg., 1967, Heft 2, S. 53 ff.

Ortlieb, Heinz-Dieter und Schmahl, Hans-Jürgen, Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung als Entschädigungshilfe für die Unternehmung, in: Aktive Konjunkturpolitik der Unternehmung, o.O., o.J., S. 14 ff.

Oschmann, Martin, Der Wohnungsbaubedarf als Gegenstand unternehmerischer Vorausschau und Planung, IV. Königsteiner Gespräch - Referate, Bonn 1965, S. 19 ff.

Paul, Theodor, Stadt- und Dorferneuerung: Eine Konjunkturreserve?, in: Wohnungs- und Städtebau in der Konjunktur, Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 68, 1968, S. 136 ff.

Pertoff, Curt, Fertighäuser - Chancen für Marktorientierte, in: Industriekurier vom 16. Dezember 1967, Nr. 191, S. 12

Peters, Karl-Heinz, Wohnungsmarkt und Wohnungsbedarf aus der Sicht eines Wohnungsunternehmens, in: Wohnungsmarkt und Wohnungsbedarf - Beiträge zur Marktforschung, Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 62, 1966, S. 41 ff.

Derselbe, Die Analyse des örtlichen Wohnungsbedarfs durch die Wohnungsunternehmen, in: Ergebnisse der Arbeitsgruppe I: Volkswirtschaft - Wohnungswirtschaft auf dem Allgemeinen Deutschen Bauvereinstag 1957 in Berlin, Hrsg. Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V., Köln 1957, S. 1 ff.

Petri, Günther, Vorfertigung im Wohnungsbau, in: Bundesbaublatt, 17. Jg., 1968, Heft 8, S. 343 ff.

Pfarr, Karlheinz, Der Baubetrieb als Objekt betriebswirtschaftlicher Forschung, in: Die Bauwirtschaft, 16. Jg., 1962, Heft 43, S. 1165 ff.

Pfeiffer, Karl, Der Baumarkt und seine Gestaltung, in: Die Bauwirtschaft, 17. Jg., 1963, Heft 26, S. 799 ff.

Pöhn, Werner, Kooperation in der Bauwirtschaft tut not, Zwischenbetriebliche Gemeinschaftsarbeit kleiner und mittlerer Bauunternehmen, in: Baumarkt, 64. Jg., 1965, Heft 10, S. 515 ff.

Preute, H., Bauhandwerk oder Bauindustrie, in: Die Bauwirtschaft, 16. Jg., 1962, S. 206 ff.

Puderbach, Klaus, Die Bauwirtschaft im Spannungsfeld von Angebot und Nachfrage, in: Das Baugewerbe, 48. Jg., 1968, Heft 9, S. 512 ff.

Rauterberg, Martin, Die Landwirtschaftszählung 1960 im Rahmen der gesamten Agrarstatistik, in: Allgemeines Statistisches Archiv, 45. Bd., 1961, Heft 3, S. 231 ff.

Reichmann, Hans-Werner, Der Wohnungsbau in regionaler Sicht von 1960 bis 1964, in: Die Bauwirtschaft, 20. Jg., 1966, Heft 10, S. 208 ff.

Derselbe, Zunehmende Bedeutung des Fertigteilbaus - Entwicklung im Jahre 1967, in: Das Baugewerbe, 48. Jg., 1968, Heft 6, S. 290 ff.

Derselbe, Umfang und Struktur des Fertigteilbaus, in: Das Baugewerbe, 47. Jg., 1967, Heft 12, S. 810-4 ff.

Derselbe, Weitere Zunahme des Fertigteilbaus, in: Die Bauwirtschaft, 20. Jg., 1966, Heft 38, S. 861 f.

Derselbe, Aufwärtsentwicklung des Fertigteilbaus hält an, in: Die Bauwirtschaft, 22. Jg., 1968, Heft 45, S. 1175 f.

Riedel, Helmut, Möglichkeiten der betrieblichen Anpassung bei tendenziell rezessiver Marktsituation, in: Baumarkt, 66. Jg., 1967, Nr. 36, S. 1678 ff.

Rippelt, Kurt, Organisationsformen und Arbeitsabläufe einer betrieblichen Marktforschungsabteilung, in: Der Marktforscher, 12. Jg., 1968, Heft 4, S. 105 ff.

Rogmann, Rolf Norbert, Marktorientierung und Industrialisierung, in: Die Bauwirtschaft, 22. Jg., 1968, Heft 45, S. 1172 ff.

Roosch, Heinz, Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in der Bewährung, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 21. Jg., 1968, Heft 12, S. 357 ff.

Rossig, Johannes, Konjunkturgerechte Vergabe öffentlicher Bauaufträge, in: Die Bauwirtschaft und die Hochkonjunktur, Hrsg. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M. 1961, S. 15 ff.

Rücke, Karl-Heinz, Aus der Praxis wohnungswirtschaftlicher Marktforschung, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 21. Jg., 1968, Heft 7, S. 203 ff.

Rühle von Lilienstern, Hans, Die Grenzen der Verbandsmarktforschung, in: GFM-Mitteilungen zur Markt- und Absatzforschung, 10. Jg., 1964, Heft 1, S. 11 f.

Derselbe, Marktforschung - Grundlage der Unternehmensforschung, in: Der Marktforscher, 11. Jg., 1967, Heft 5, S. 143 ff.

Derselbe, Marktforschung für Mittel- und Kleinbetriebe, in: Der Marktforscher, 6. Jg., 1962, Heft 4, S. 121 ff.

Derselbe, Zwischenbetriebliche Kooperation in der Marktforschung, in: Der Marktforscher, 7. Jg., 1963, Heft 6, S. 172 ff.

Sahner, Wilhelm, Regionale Unterschiede der wirtschaftlichen Leistungskraft in der Bundesrepublik Deutschland, in: Bundesbaublatt, 12. Jg., 1963, Heft 9, S. 423 ff.

Schauenburg, Rolf, Die Wohnungswirtschaft im Aspekt der freien Wohnungsunternehmen, in: Zur Standortbestimmung der Wohnungswirtschaft, Vorträge und Aufsätze des Instituts für Wohnungs- und Siedlungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Heft 14, 1963, S. 38 ff.

Schenke, Wilhelm, Die Heimstätten und ihre Funktion als Organ staatlicher Wohnungspolitik, in: Wohnungsbaufinanzierung, Grundlage - Träger - Aufgaben - Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 58, 1964, S. 97 ff.

Schepp, Georg, Wohnungswirtschaftliche Verbände als Helfer der unternehmerischen Marktforschung, in: Der langfristige Kredit, Jg. 1965, Heft 21/22, S. 599 f.

Scheuten, W., Wohnungsbau-Marktforschung, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 19. Jg., 1966, Heft 11, S. 327 ff.

Schirmer, Michael, Wie weit geht der Wohnungsbau zurück?, in: Die Bauwirtschaft, 20. Jg., 1966, Heft 28, S. 657

Schlieder, E., "Industrialisierung" des Baugewerbes?, in: Das Baugewerbe, 48. Jg., 1968, Heft 18, S. 1173 ff.

Schmidt, Brigitte, Betriebliche Marktforschung - im Vorfeld der Entscheidung, in: Der Volkswirt, 10. Jg., 1966, Heft 3, S. 80 f.

Schmidt, Helmut und Ruf, Romuald, Die langfristige Entwicklung der landwirtschaftlichen Erzeugung in der Bundesrepublik Deutschland bis 1975, in: Wirtschaftskonjunktur, 19. Jg., 1967, Heft 1, S. 25 ff.

Schmidt, Heinrich Th., Vorgefertigte Ausbauelemente als Mittel zur Entflechtung des Bauablaufs, in: Die Bauwirtschaft, 21. Jg., 1967, Heft 26, S. 612 ff. und 639 ff.

Schneider, Hans K., Struktur und volkswirtschaftliche Bedeutung der Bauwirtschaft, in: Der Baumarkt, Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 67, 1967, S. 7 ff.

Derselbe, Versuch einer Prognose des Wohnungsneubedarfs bis zum Jahre 2000, in: Wohnungswirtschaft und Städtebau in der Zukunft, Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 71, 1968, S. 31 ff.

Derselbe, Das Konjunkturproblem im Wohnungs- und Städtebau, in: Wohnungs- und Städtebau in der Konjunktur, Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Bd. 68, 1968, S. 10 ff.

Schneider-Düsseldorf, Gottfried, Die doppelte Marktfunktion der Immobilien-Börsen, in: Handelsblatt vom 6./7. September 1968, Nr. 172, S. 17

Derselbe, Gesamtbauunternehmen auf privatwirtschaftlicher Basis, in: Die Bauwirtschaft, 19. Jg., 1965, Heft 50, S. 1403 ff.

Schoen, Hans-Dieter, Neue Techniken - Neue wirtschaftliche Einheiten, in: Baupraxis, 30. Jg., 1968, Heft 2, S. 26 ff.

Derselbe, Baupolitik bei höheren Wohnungsansprüchen, in: Baupraxis, 20. Jg., 1968, Heft 5, S. 35 ff.

Derselbe, Der Baumarkt im Kräftefeld der Politik, in: Baupreis und Baumarkt, Hrsg. Theo Küppers, Wiesbaden und Berlin 1962, S. 106 ff.

Derselbe, Prognosen für den Wohnungsbau, in: Bauen und Wohnen, 20. Jg., 1965, Nr. 11, S. 14 f.

Derselbe, Ist Winterbau rentabel?, in: Baupraxis, 19. Jg., 1967, Heft 12, S. 18 ff.

Derselbe, Strukturwandel im Wohnungssektor?, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 21. Jg., 1961, Heft 2, S. 35 ff.

Schoen, Hans-Dieter, Bautechnik im Wandel, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 21. Jg., 1968, Heft 6, S. 175 ff.

Schorr, Karl-Günther und Lamberts, Willi, Neues Saisonbereinigungsverfahren, in: Wirtschaftskonjunktur, 18. Jg., 1966, Heft 2, S. 38 ff.

Schütz, Horst, Die Problematik der Wohnungsbedarfsrechnung, in: Allgemeines Statistisches Archiv, 38. Bd., 1954, Heft 3, S. 217 ff.

Schupp, Roland, Der Fertigteilbau in der Bautätigkeitsstatistik des Statistischen Bundesamtes, in: Baumarkt, 65. Jg., 1966, Heft 34, S. 2053 ff.

Schwarz, Karl, Die Bevölkerung der Bundesrepublik im Jahr 2000, in: Raum und Siedlung, Jg. 1967, Heft 11, S. 249 ff.

Schweyer, C., Struktur und Grundlagen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 17. Jg., 1964, Heft 11, S. 339 ff.

Sobotschinski, Armin, Wohnungsbedarf und Wohnungsunternehmen, neue Phase der Wohnungswirtschaft, in: Der langfristige Kredit, 16. Jg., 1965, 21. und 22. Folge, S. 606 ff.

Derselbe, Zur Frage des Wohnungsbedarfs, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 12. Jg., 1959, Heft 4, S. 108

Sölter, Arno, Kooperation in der Bauwirtschaft, in: Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1969, Heft 4, S. 24 ff.

Sombart, Nicolaus, Stadtstrukturen von morgen, in: Zukunft im Zeitraffer, Hrsg. Ernst Schmacke, Düsseldorf 1968

Sperner, R., Wohnungsbau im Konjunkturverlauf, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 20. Jg., 1967, Heft 8, S. 233 ff.

Spiethoff, Artur, Boden und Wohnen, in: Bonner Staatswissenschaftliche Untersuchungen, Jg. 1934, Heft 20, S. 21 ff.

Stein, Otto, Art. Bedarf und Bedürfnis, in: Handwörterbuch der Sozialwissenschaften, Bd. I, Stuttgart - Tübingen - Göttingen 1956, S. 707

Strigel, H., Indikatoren der industriellen Investitionstätigkeit, in: Der Marktforscher, 13. Jg., 1969, Heft 2, S. 43 ff.

Strohschein, Fritz-Reinhard, Jetzt individuelle Marktforschung auch für mittlere und kleinere Unternehmen, in: forschen - planen - entscheiden, 2. Jg., 1966, Heft 4, S. 120 ff.

Strothmann, Karl-Heinz, Produktionsgüter: Verkauf als Informationsproblem, in: Marketing Journal, 1. Jg., 1968, Heft 1, S. 15 ff.

Suthoff, Karl, Aufgabe und Arbeitsweise einer betrieblichen Marktforschungsabteilung, in: Marktforschung im Unternehmen, 1. Jg., 1961, Heft 2, S. 34 ff.

Tamms, Friedrich, Die Infrastruktur gehört zum Wohnen, in: Der Volkswirt, 21. Jg., 1967, Beiheft zu Nr. 14, S. 21 f.

Thiel, Gottfried, Art. Bauindustrie, in: Handwörterbuch der Betriebswirtschaft, Bd. 2, 3. völlig neu bearb. Aufl., Stuttgart 1958, Sp. 2815

Trauth, Peter, Der Einsatz der Netzplantechnik bei Marketing-Projekten, in: Wirtschaftsdienst, 47. Jg., 1967, Heft 12, S. 641 ff.

Triebel, Wolfgang, Holz- und Holzwerkstoffe im Bauwesen der Bundesrepublik, in: Das Baugewerbe, 48. Jg., 1968, Heft 8, S. 446-2 f.

Derselbe, Bauarten und Anwendungsbereiche von Fertigteilen und Fertighäusern für den Hoch- und Wohnungsbau, in: Wirtschaftlich Bauen, Sonderheft Bd. 6, 1962, S. 9 ff.

Derselbe, Fertigteile im ländlichen Bauwesen, in: Das Baugewerbe, 47. Jg., 1967, Heft 3, S. 115 ff.

Tuchtfeldt, Egon, Organisierte Markttransparenz und Wettbewerb, in: Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik, 102. Jg., 1966, Heft 1, S. 42 ff.

Uebbing, Helmut, Schönheit genügt nicht, Münster sucht mehr Industrie, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 19./20. November 1969, Nr. 269, S. 17

Veypustek, Heinz, Saisonindices als Mittel für kurzfristige Prognosen, in: Der Marktforscher, 12. Jg., 1968, Heft 8, S. 196 ff.

Vietor, Albert, Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft ist gerüstet, in: Der Volkswirt, 21. Jg., 1967, Beiheft zu Nr. 50, S. 24

Vittali, Walter, Wer baut Eigenheime?, in: Die Bauwirtschaft, 20. Jg., 1966, Heft 37, S. 834 ff.

Wagner, Hans, Art. Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland e.V., in: Handwörterbuch des Städtebaus, Wohnungs- und Siedlungswesens, Hrsg. Hermann Wandersleb, 1. Bd., Stuttgart 1959, S. 588

Weisser, Gerhard, Art. Unternehmenstypen in der Wohnungswirtschaft, in: Handwörterbuch des Städtebaus, Wohnungs- und Siedlungswesens, Hrsg. Hermann Wandersleb, 3. Bd., S. 1480 ff.

Werlé, Eduard, Kontinuierliches Bauen durch kompensatorische Vergabe öffentlicher Investitionen, in: Die Bauwirtschaft und die Hochkonjunktur, Hrsg. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M. 1961, S. 23 ff.

Winter, C., Baulandbedarf 1963 bis 1975, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 16. Jg., 1963, Heft 3, S. 74 ff.

Wolf, Maria, Die Bedeutung der Marktforschung in der Unternehmung für die Volkswirtschaft, in: Der Marktforscher, 9. Jg., 1965, Heft 6, S. 266 f.

Wolfram, A., Wirtschafts- und Organisationsformen des industrialisierten Bauens, in: Der Baubetriebsberater, Heft 12, 1967, S. 125 ff., Beilage zu: Die Bauwirtschaft, 21. Jg., 1967, Heft 49

Derselbe, Tendenzen im Wohnungsbau mit Fertigteilen, in: Industriekurier vom 16. Dezember 1967, Nr. 191, S. 12

Wosnitza, Franz, Art. Katholischer Siedlungsdienst e.V., in: Handwörterbuch des Städtebaus, Wohnungs- und Siedlungswesens, Hrsg. Hermann Wandersleb, 2. Bd., Stuttgart 1959, S. 896 f.

Würgler, Hans, Konjunkturpolitische Probleme der Bauwirtschaft, in: Bauforschung, Zürich 1965, S.38 ff.

Zarth, Rudolf, Verbund-Marketing, Eine Möglichkeit für Klein- und Mittelunternehmen zu erfolgreicher Absatzpolitik, in: Zeitschrift für Markt- und Meinungsforschung, 9. Jg., 1966, Heft 3 und 4, S. 2061 ff.

Zeiger, Karl, Betriebsführungsprobleme des Baugewerbes, in: Die Bauwirtschaft, 13. Jg., 1959, Heft 4, S. 70 f.

o.V., Baupläne 1968 der Industrie NRW, in: Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1968, Heft 8, S. 20 ff.

o.V., Bautätigkeit, in: Wirtschaft und Statistik, 9. Jg., 1966, Heft 3, S. 202 f.

o.V., Bundesbauministerium vorgeschlagen, in: Handelsblatt vom 19. September 1968, Nr. 181, S. 4

o.V., Constructa II als Marktfaktor, in: Die Bauwirtschaft, 21. Jg., 1967, S. 19

o.V., Das Baujahr 1965, eine Analyse kurz- und langfristiger Prognosen, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, 18. Jg., 1965, Heft 2, S. 35 ff.

o.V., Das Bauvolumen von morgen, in: Berliner Bauwirtschaft, 17. Jg., 1965, Heft 9, S. 289 f.

o.V., Das Bruttoinlandsprodukt der kreisfreien Städte und Landkreise 1957 bis 1966, in: Sozialproduktsberechnungen der Länder, Heft 3, Wiesbaden 1968

o.V., Der öffentlich geförderte soziale Wohnungsbau in der Bundesrepublik im Jahre 1967, in: Bundesbaublatt, 17. Jg., 1968, Heft 7, S. 316 ff.

o.V., Der Zinsanstieg schlägt im Wohnungsbau durch, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 9. Juli 1969, Nr. 155, S. 17

o.V., Die Bauinvestitionen der westdeutschen Landwirtschaft, in: Das Baugewerbe, 44. Jg., 1964, Heft 9, S. 656 f.

o.V., Die Baupläne der Industrie Nordrhein-Westfalens für 1967, in: Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1967, Heft 8, S. 21 ff.

o.V., Die Bautätigkeit in der Bundesrepublik, in: Mitteilungen des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung, 11. Jg., 1960, Heft 5, S. 79 ff.

o.V., Die künftige Förderung des sozialen Wohnungsbaues, in: Die Bauwirtschaft, 15. Jg., 1966, Heft 11, S. 487 ff.

o.V., Die voraussichtliche Entwicklung des Bauvolumens in der Bundesrepublik Deutschland bis zum Jahre 1970, in: Mitteilungen des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung, 14. Jg., 1963, Heft 6, S. 130 ff.

o.V., Entwicklungstendenzen von Investitionen und Bautätigkeit in der Bundesrepublik Deutschland, in: Wochenbericht des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, 35. Jg., 1968, Heft 19, S. 111 ff.

o.V., Erfahrungen mit dem Winterbau 1965/66, in: Informationsbrief des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, Jg. 1966, Heft 12, S. 26 ff.

o.V., Förderung des rationellen Bauens mit Hilfe des "Fertigteil-Katalogs", in: Die Bauwirtschaft, 20. Jg., 1966, Heft 30, S. 709

o.V., Gebaut wird immer, in: Bauindustriebrief, Jg. 1969, Heft 8, S. 5 ff.

o.V., Infrastruktur und Bauwirtschaft, in: Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1969, Heft 9, S. 15 ff.

o.V., Markttransparenz, in: Die Bauwirtschaft, 12. Jg., 1958, Heft 32, S. 697

o.V., Perspektiven 1968, in: Der Volkswirt, 21. Jg., 1967, Heft 51/52, S. 2820

o.V., Perspektiven des Wirtschaftswachstums in der Bundesrepublik Deutschland bis zum Jahre 1980, in: Die wirtschaftliche Lage in der Bundesrepublik Deutschland, Hrsg. Bundesministerium für Wirtschaft, 3. Vierteljahr 1968, S. 1 f.

o.V., Raumordnung, in: Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1969, Heft 7, S. 27 ff.

o.V., Schlagworte auf der Deubau 1966, in: Die Bauwirtschaft, 10. Jg., 1966, S. 896 f.

o.V., Schon 90 % Holz beim Fertighausbau, in: Die Bauwirtschaft, 22. Jg., 1968, Heft 16, S. 388

o.V., Schulbau nach Katalog, in: Die Bauwirtschaft, 22. Jg., 1968, Heft 17, S. 446

o.V., Situation in der deutschen Fertigbauindustrie, in: Die Bauwirtschaft, 22. Jg., 1968, Heft 18, S. 498

o.V., Verbandsarbeit - Marktbeobachtung - Investitionen, in: Baumarkt, 65. Jg., 1966, Heft 21, S. 992

o.V., Vorfertigung und Montage aus der Sicht der Bauwirtschaft, in: Baumarkt, 62. Jg., 1963, Heft 34, S. 2085 ff.

o.V., Was ist ein Fertighaus?, in: Die Bauwirtschaft, 17. Jg., 1963, Heft 37, S. 1156

o.V., Was wird aus dem Wohnungsbau?, in: Der Volkswirt, 21. Jg., 1967, Heft 22, S. 996 f.

o.V., Wegweiser zum verstärkten Winterbau, in: Die Bauwirtschaft, 21. Jg., 1967, Heft 37, S. 853 f.

o.V., Weniger Wohnungen als angenommen, in: Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1969, Heft 8, S. 12 ff.

o.V., Winterbau trotz Auftragsrückgang, in: Informationsbrief des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, Jg. 1966, Heft 9, S. 15 ff.

o.V., Zehn Jahre Bautätigkeit in der Bundesrepublik, in: Mitteilungen des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung, 10. Jg., 1959, Heft 2/3, S. 25 ff.

o.V., Zufriedenheit mit der Wohnung wächst, in: Der Städtebund, 23. Jg., 1968, Heft 4, S. 96 f.

o.V., Zur zukünftigen Wohnungsbaufinanzierung, in: Bundesbaublatt, 15. Jg., 1966, Heft 7, S. 300 ff.

C. Sonstige Quellen

Agrarstatistische Arbeitsunterlagen, Wirtschaftsjahr 1967/68, Hrsg. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 1968

Baerlecken, Wilhelm, Gutachten zur Frage der Voraussetzungen einer funktionsfähigen obersten Baubehörde im Lande Nordrhein-Westfalen aus der Sicht der Bauwirtschaft, Düsseldorf 1966

Bauindustriebrief, Jg. 1969, Heft 5, S. 10

Baukonjunkturspiegel vom 6. Mai 1969, Hrsg. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M., S. 2 ff.

Baustatistisches Jahrbuch 1965 - 1968, Hrsg. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M.

Bauunternehmen und Baumarkt in der Statistik, Stand und Probleme, Hrsg. Betriebswirtschaftliches Institut der Westdeutschen Bauindustrie GmbH, Düsseldorf 1969

Bauvorausschätzung bis 1977, Hrsg. Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung e.V., München 1967

Bauwirtschaft und Bautätigkeit in Nordrhein-Westfalen 1965, in: Beiträge zur Statistik des Landes Nordrhein-Westfalen, Heft 217, Düsseldorf 1966

Bauwirtschaft und Bautätigkeit in Nordrhein-Westfalen 1967, in: Beiträge zur Statistik des Landes Nordrhein-Westfalen, Heft 236, Düsseldorf 1968

Bauwirtschaft und Bautätigkeit in Nordrhein-Westfalen 1968, in: Beiträge zur Statistik des Landes Nordrhein-Westfalen, Heft 246, Düsseldorf 1969

Bauwirtschaft und öffentliche Hand, Partner am Baumarkt. Gutachten, erstellt unter der Leitung von Olgred Aule vom Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung e.V., München, im Auftrage des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M., München 1965

Bayerische Bauindustrie, 13. Jg., 1968, Heft 3, S. 62

bpz - baupraxis-Zeitung vom 22. November 1968, Nr. 47, S. 3

Begriffsbestimmungen aus dem Wohnungs- und Siedlungswesen, dem Städtebau und der Raumordnung, Hrsg. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung e.V., Köln, 2. überarb. und erw. Aufl., Köln 1966

Bericht der Bundesregierung über die Lage der Landwirtschaft, in: Bundestagsdrucksache V/3810 (5. Wahlperiode), Bonn 1969

Betonfertigteil-Katalog, Hersteller- und Produktionsverzeichnis für Betonfertigteile, Betonwerkstein, Betonwaren, Hrsg. Fachverband Zement e.V., Köln und Düsseldorf 1964

Bundesbaublatt, 17. Jg., 1968, Heft 5, S. 219

Bundesbaublatt, 17. Jg., 1968, Heft 11, S. 505

Bundesbaublatt, 18. Jg., 1969, Heft 1, S. 3 f.

Bundesministerium für Wohnungswesen und Städtebau, Jahresbericht 1967

Das Bruttoinlandsprodukt der kreisfreien Städte und Landkreise in der Bundesrepublik Deutschland 1957, 1961, 1964, in: Sozialproduktsberechnungen der Länder, Heft 2, Wiesbaden 1966, Heft 3, Wiesbaden 1968

Die Bauwirtschaft, 9. Jg., 1958, Heft 32, S. 697 ff.

Die Bauwirtschaft, 22. Jg., 1967, Heft 24, S. 561 f.

Die Bundesrepublik Deutschland 1980. Die Entwicklung von Wirtschaft und Bevölkerung in der Bundesrepublik und den Bundesländern, 1950 - 1980, prognos report nr. 1, Hrsg. Prognos AG (Basel), Basel 1965

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft, Jahrbuch 1966/67, Hrsg. Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V., Köln, Hamburg 1967

Die Unternehmensorganisation in der Bauindustrie, Hrsg. Arbeitskreis für Unternehmensorganisation der Wirtschaftsvereinigung Bauindustrie e.V. Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf - Wiesbaden - Berlin - 1965

Die wirtschaftlichen und demographischen Wachstumskräfte im Raum der Landesplanungsgemeinschaft Westfalen, 1950 bis 1980, Hrsg. Prognos AG (Basel), Bd. I (Textteil), Bd. II (Tabellenteil), Basel 1965

Der Spiegel, 23. Jg., 1969, Heft 6, S. 38 ff.

Dreis, Henning, Wohnungswirtschaftliche Zahlen, Hrsg. Zentralverband Deutscher Haus- und Grundeigentümer e.V., Düsseldorf 1966

Entwurf Investitionsplan, 1968 bis 1972 und spätere Rechnungsjahre, Stadt Münster, Münster 1968

Fachserie E (Bauwirtschaft, Bautätigkeit, Wohnungen), Reihe 1 (Ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft), Hrsg. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, Stuttgart und Mainz, 1966 - 1968; Reihe 2 (Betriebe und Unternehmen des Bauhauptgewerbes), I. Betriebe (Beschäftigung und Umsatz, Gerätebestand), 1967, II. Unternehmen (Beschäftigte und Umsatz, Investitionen), 1967; Reihe 3 (Bautätigkeit), 1967

Fachserie M (Preise, Löhne, Wirtschaftsrechnungen), Reihe 5 (Preise und Preisindices für Bauwerke und Bauland), Heft I (Meßzahlen für Bauleistungspreise und Preisindices für Bauwerke), Februar und Mai 1966, Hrsg. Statistisches Bundesamt, Stuttgart und Mainz 1966

Fertighaus-Katalog, Hrsg. Fachschriften-Verlag GmbH & Co. KG, Schmiden bei Stuttgart o.J.

Frankfurter Allgemeine vom 6. August 1968, Nr. 180, S. 11

Frankfurter Allgemeine vom 18. September 1968, Nr.217, S. 13

Frankfurter Allgemeine, Blick durch die Wirtschaft, vom 28. Oktober 1968, Nr. 251, S. 1

Frankfurter Allgemeine vom 22. Januar 1969, Nr. 69, S. 15

Frankfurter Allgemeine vom 26. Januar 1970, Nr. 21, S. 9

Frankfurter Allgemeine vom 11. Juli 1970, Nr. 157, S. 17

Frankfurter Allgemeine vom 27. Juli 1970, Nr. 170, S. 9

Fünf Jahre Betriebswirtschaftliches Institut der Westdeutschen Bauindustrie, Aufgaben und Ergebnisse, Düsseldorf 1969

Geschäftsbericht 1967 der Unternehmensgruppe Dr. Koppe & Co. KG, Mainz

Geschäftsbericht 1966 - 1968, Neue Heimat, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg

Geschäftsbericht 1967, Wirtschaftsvereinigung Bauindustrie e.V. Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf

Geschäftsbericht Öffentliche Bausparkassen, Bonn, Jahresbericht 1967

Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) vom 27. Juli 1957 (BGBl. I, S. 1081)

Gesetz zur Anpassung des Rechnungsjahres an das Kalenderjahr vom 31. Dezember 1959 (BGBl. I, S. 832)

Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (WGG) vom 29. Februar 1940 (RGBl. I, S. 439)

Gesetz über die Bildung eines Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung vom 14. August 1963 (BGBl. I, S.685)

Handelsblatt vom 16. Februar 1967, Nr. 34, S. 6

Handelsblatt vom 13. November 1967, Nr. 219, S. 7

Handelsblatt vom 6. Mai 1968, Nr. 87, S. 8

Handelsblatt vom 19. Juni 1968, Nr. 26, S. 90

Handelsblatt vom 31. August 1968, Nr. 135, S. 15

Handelsblatt vom 17. September 1968, Nr. 176, S. 6

Handelsblatt vom 7. Oktober 1968, Nr. 193, S. 5

Handelsblatt vom 26. Januar 1970, Nr. 17, S. 1

Handelsblatt vom 28. Juli 1970, Nr. 141, S. 7

Heimstättenarbeit 1967, Jahresbericht der Staatlichen Treuhandstellen für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen, Hrsg. Bundesvereinigung deutscher Heimstätten e.V., Bonn

"Immobilien-Informationen" der Frankfurter Allgemeinen Zeitung, Jg. 1969, Heft 5, o.S.

Ifo-Schnelldienst, 21. Jg., 1968, Heft 40

Industriekurier vom 12. September 1967, Nr. 137, S. 5

Industriekurier vom 23. Januar 1968, Nr. 11, S. 6

Industriekurier vom 16. Januar 1969, Nr. 7, S. 7

Industriekurier vom 6. Februar 1969, Nr. 19, S. 11

Investitionsbedarf der nordrhein-westfälischen Gemeinden 1966 bis 1975, o.O., 1967

Jahrbuch des deutschen Baugewerbes 1965 - 1969, Hrsg. Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V., Bonn

Konjunkturausweis, Das Baujahr 1967 (Jahresanalyse), Hrsg. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M.

Konjunkturausweis April/Mai 1968, Hrsg. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M., S. 4

Kostenstruktur und Preisentwicklung in der Bauindustrie, Gutachten des Ifo-Instituts für Wirtschaftsforschung e.V., München, im Auftrag des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M., München 1963

Lauritzen, Lauritz, Grundsätze der künftigen Wohnungspolitik, Rede anläßlich des Baugewerbetages 1967 am 20./21. April 1967 in Düsseldorf. Abgedruckt im Jahrbuch des Deutschen Baugewerbes 1968, Hrsg. Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V., Bonn

Lochkarten und Elektronik im Baubetrieb, Hrsg. Wirtschaftsvereinigung Bauindustrie e.V.,Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 1965

Marketing-Journal, 1. Jg., 1968, Heft 1, S. 31

Methode zur Witterungs- und Saisonbereinigung baustatistischer Daten, Gutachten des Ifo-Instituts für Wirtschaftsforschung e.V., München, im Auftrag der Wirtschaftsvereinigung Bauindustrie e.V., Düsseldorf, München 1968

Münstersche Zeitung vom 4. Januar 1969, Nr. 3, o.S.

Münstersche Zeitung vom 10. März 1969, Nr. 52, o.S.

Raumordnungsbericht 1968 der Bundesregierung, in: Bundestagsdrucksache V/3958, 5. Wahlperiode, Bonn 1969

Reichsheimstättengesetz vom 25. Februar 1937 (RGBl. I, S. 1291)

Rücke, Karl-Heinz, Praktische Erfahrungen mit der Marktforschung in der Wohnungswirtschaft, Kurzfassung eines Referates auf der Arbeitstagung "Marktforschung in der Wohnungswirtschaft" des Verbandes Niedersächsischer Wohnungsunternehmen e.V. am 7. März 1968 in Hannover

Schriftennachweis, Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen, Hrsg. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung,e.V., Köln, Jg. 1965, Bd. 11

Schweizer Baublatt vom 23. Dezember 1966, Nr. 102, S. 30

Sobotschinski, Armin, Aspekte einer Wohnungsbedarfsprognose bis 1975, Referat anläßlich der Jahreshauptversammlung der Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Hamburg, am 29./30. April 1965

Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1966, Heft 6, S. 32

Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1967, Heft 6, S. 15

Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1967, Heft 8, S. 21

Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1968, Heft 11, S.32

Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1969, Heft 4, S. 25

Sonderdienst Bauindustrie, Jg. 1969, Heft 4, S. 38

Stabilität und Wachstum, Jahresgutachten 1967/68 des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Stuttgart und Mainz 1967

Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1958 - 1969, Hrsg. Statistisches Bundesamt, Stuttgart und Mainz 1958 - 1969

Statistisches Jahrbuch Nordrhein-Westfalen 1968, Hrsg. Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 1968

Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Bundesrepublik Deutschland 1968, Hrsg. Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Hamburg und Berlin 1968

Statistischer Jahresbericht 1967, Hrsg. Statistisches Amt der Provinzialhauptstadt Münster (Westfalen), 19. Jg., Münster 1968

Studiengemeinschaft für Fertigbau e.V. bei der RG-Bau im RKW, Wiesbaden, Mitteilungsblatt Nr. 12 (1969), S. 3

Verband niedersächsischer Wohnungsunternehmen e.V., Tätigkeitsbericht 1967

Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), Hrsg. Deutscher Normenausschuß, Ausgabe 1965, Köln und Frankfurt a.M. 1965

Volkswirtschaftliche Ausstrahlungen der Bauwirtschaft, Untersuchung des Ifo-Instituts für Wirtschaftsforschung e.V., München, im Auftrage des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M., München 1967

Wochenbericht des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, 35. Jg., 1968, Nr. 27, S. 159

Zur Feststellung des sanierungs- und erneuerungsbedürftigen Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik Deutschland, Bd. 5 der Schriftenreihe des Bundesministeriums für Wohnungswesen und Städtebau, Bad Godesberg 1966

Aus der Vielzahl der in schriftlicher Form und im Wege von Informationsbesuchen eingeholten Auskünfte erwiesen sich i.S. der Arbeit v o r a l l e m die Angaben der folgenden bauwirtschaftlichen Verbände und Unternehmen sowie sonstiger Institutionen als besonders brauchbar:

Betriebswirtschaftliches Institut der Westdeutschen Bauindustrie GmbH, Düsseldorf, vom 6. März 1968

Bund Deutscher Architekten (BDA), Bonn, vom 26. August 1970

Bundesverband Montagebau und Fertighäuser e.V. (BMF), Hamburg, vom 15. September 1969

Gesellschaft für Konsumforschung e.V. (GfK), Nürnberg, vom 14. März 1969

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Frankfurt a.M., vom 5. September 1968 und 24. März 1969

Hermann Borchard, Hochbau, Tiefbau, Straßenbau, Münster, vom 5. September 1968

Hochtief, Aktiengesellschaft für Hoch- und Tiefbauten, Essen, vom 20. September 1968

Institut für Baubetriebslehre der Universität Stuttgart, vom 26. August 1969

Lehrstuhl für Baubetriebslehre der Technischen Hochschule Hannover, vom 23. August 1969

Josef Oevermann, Hoch- und Ingenieurbau, Straßen- und Tiefbau, Fertigteilbau, Münster, vom 9. September 1968

Peter Büscher & Sohn, Bauunternehmen, Münster, vom 11. September 1968

Philipp Holzmann Aktiengesellschaft, Zweigniederlassung Münster, vom 3. September 1968

Ring Deutscher Makler e.V. (RDM), Köln, vom 26. August 1970

Schweizerische Gesellschaft für Koordination und Förderung der Bauforschung (GFB), Zürich, vom 23. April 1968

Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, vom 27. August 1968

Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, vom 15. September 1969

Verband Freier Wohnungsunternehmen e.V., Hamburg, vom 7. November 1968

Verband Westdeutscher Baustoffhändler e.V., Wuppertal, vom 3. September 1968

Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V., Bonn, vom 19. März 1969

LEBENSLAUF

Am 11. Mai 1940 wurde ich als Sohn des damaligen Regierungsrates Dr. Eduard Goebel und seiner Ehefrau Elisabeth, geb. Pälmke, in Kitzbühel/Tirol geboren. Ich besitze die deutsche Staatsangehörigkeit.

Von 1946 bis 1950 besuchte ich die Volksschule in Oberhausen/Rheinland und anschließend das dortige Staatliche Gymnasium. 1953 wechselte ich, bedingt durch die jeweilige Versetzung meines Vaters, auf das Humboldt-Gymnasium in Düsseldorf und von dort 1957 auf das Gymnasium Canisianum in Lüdinghausen/Westfalen, das ich im Frühjahr 1960 mit dem Abitur des neusprachlichen Zweiges verließ.

Nach einer halbjährigen kaufmännischen Praktikantentätigkeit begann ich im Winter 1960 mit dem Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Münster. Mit dem Sommer 1961 setzte ich meine Studien an der Universität München fort und kehrte im Winter 1961/62 nach Münster zurück, wo ich im April 1966 die Diplomprüfung für Kaufleute ablegte.

Vom 1. Januar bis zum 30. September 1967 war ich zunächst wissenschaftliche Hilfskraft und anschliessend bis zum 31. März 1969 Verwalter einer wissenschaftlichen Assistentenstelle an dem von Prof. Dr. Paul Deutsch geleiteten Institut für Exportwirtschaft der Universität Münster.